

Rechter: overheid mag koper vastgoed niet meer zelf kiezen

Een groep burgers in Rhenen dacht een oude brandweerkazerne gekocht te hebben; het zou een multifunctioneel centrum worden. De rechter maakte de koop echter ongedaan. De uitspraak kan landelijk een „juridische doos van Pandora openen”, waarschuwen juristen.

Door onze redacteur
Mark Lieveisse Adrianse

RHENEN. Hedy van der Poel had de gemeente Rhenen nog gewaar-schuwd. Al zo'n vijf jaar werkte ze met een groep zelfstandigen aan de koop van de oude brandweerkazerne in het centrum van de stad. Er waren vergunningstrajecten geweest, subsidieverleningen, financieringsgesprekken en planologische procedures. Maar het grootste obstakel kwam pas toen alles al rond was: een rechterlijke uitspraak - die de verkoop van veel overheidsvastgoed op losse schroeven kan zetten.

Half februari zou het pand overgedragen worden aan de stichting die Van der Poel mede oprichtte. En al de dag erna zou begonnen worden met de renovatie die van de oude kazerne, nu al deels een werkplek, een multifunctioneel gemeenschapshuis moest maken. Overdag zou het een werkplek zijn, de rest van de stad zou er terecht kunnen voor kunst en workshops.

Dus toen de gemeente half januari besloot de overdracht openbaar aan te kondigen, schrokken Van der Poel en de andere initiatiefnemers. Wist de gemeente wel hoeveel er op het spel stond? Meer dan twee ton hadden zij er intussen ingestoken, om nog maar te zwijgen over de vele uren aan onbetaald werk die de zelfstandigen eraan kwijt waren geweest. Een open uitnodiging vonden ze het. De gemeente suste hen: de verkoop was volgens de regels verlopen. De openbaarmaking was een formaliteit.

Oude pandjes

Een paar dagen later las Gert van de Glind de aankondiging in de krant. De lokale vastgoedondernemer bezit tientallen panden en woningen door heel Nederland, waarvan zes in Rhenen zelf - „als jij het zegt, in andere steden heb ik er meer”. Toen de kazerne jaren terug in de verkoop ging,

had hij wel eens met de gemeente gebeld over het rijksmonument; Van de Glind houdt wel van oude pandjes. Teruggebeld werd hij nooit en eigenlijk, zegt hij, dacht hij dat de verkoop aan de zzp'ers allang was afgerond.

Dus deed hij wat Van der Poel had gevreesd: Van de Glind begon een kort geding. Het gaat hem niet om het geld, zegt hij, het gaat om het principe. „Waarom had ik geen eerlijke kans om het pand te kopen? En waarom moest het sinds de ondertekening van de koopovereenkomst drie jaar duren voordat het pand overdragen werd? Drie maanden vind ik al lang.”

'Didam-arrest'

De rechterlijke uitspraak die half maart volgde lijkt al het werk van het burgerinitiatief ongedaan te maken: de koopovereenkomst uit 2020 werd door de rechter nietig verklaard. Alle geïnteresseerden moeten een eerlijke kans krijgen het pand te kopen.

Strenge eisen aan verkoop van overheidspanden moeten 'handjeklap' voorkomen

De uitspraak is een gevolg van het 'Didam-arrest' dat de Hoge Raad in november 2021 wees. In een zaak die was aangespannen door een supermarktondernemer, verbolgen dat het oude gemeentehuis in Didam aan de concurrent was verkocht, oordeelde de hoogste rechter dat bij de verkoop van grond en gebouwen de overheid mededingingsregels moest volgen.

Ofwel: overheden moeten alle potentiële kopers een gelijke kans bieden om mee te dingen. De keuze voor een koper moet volgens „objectieve, toetsbare en redelijke criteria” gemaakt worden, in de openbaarheid. Dat moet onderhands handje-

klap met vastgoedontwikkelaars voorkomen. Alleen als er één serieuze gegadigde is, mag van die regels worden afgeweken. In een handvol gemeenten draaiden rechters sindsdien grondverkoop die ná het arrest werden gesloten terug.

Maar nooit eerder werd met terugwerkende kracht een koopovereenkomst van vóór het Didam-arrest van tafel geveegd. Sinds de Rhenense uitspraak uiten advocaten online hun verbazing - en vrees, want de uitspraak kan grote gevolgen hebben.

Juridische tijdgeest

Maar hoe 'oneerlijk' was de verkoop? Had Rhenen „ook zelf kunnen bedenken” dat het gelijkheidsbeginsel toegepast moest worden, zoals de rechter concludeerde? Advocaten Alrik Bijkerk en Anne Kusters, gespecialiseerd in het Didam-arrest en niet bij de Rhenense zaak betrokken, betwijfelen dat. Ze wijzen op de juridische tijdgeest ten tijde van de verkoop, een jaar vóór het arrest: in de Didam-se zaak hadden zowel het gerechtshof als de advocaat-generaal bij de Hoge Raad, die de hoogste rechters adviseert, juist geconcludeerd dat openbare gelijkheid geen verplichting was bij vastgoedverkoop.

De gemeente had naar eigen zeggen wel een „marktverkenning” gedaan, maar niemand zou echt interesse hebben gehad in de oude kazerne. Van der Poel van het burgerinitiatief: „Wij kregen te horen dat wij de enigen met een concreet plan waren”. Volgens vastgoedondernemer Van der Glind ging het echter „om een paar belletjes naar wat lokale ondernemers”. Een échte verkenning had volgens de rechter openbaar en transparant moeten verlopen.

De vraag is ook in hoeverre gelijkheid, of het gebrek eraan, er met terugwerkende kracht eigenlijk toe doet. „Er is ook het vertrouwensbeginsel”, zegt Van der Poel. „Je moet erop kunnen vertrouwen dat een ak-

koord met de overheid ook echt een akkoord is.” In andere zaken wogen rechters dat zwaar mee. In Rhenen deed dat er volgens de rechter niet toe: de grondwettelijk vastgelegde gelijkheid weegt volgens hem altijd zwaarder.

De onduidelijkheid is een direct gevolg van het arrest zelf. Uit het arrest van de Hoge Raad wordt niet duidelijk of de regels ook met terugwerkende kracht toegepast moeten worden, zegt Bijkerk. Zijn kantoorgenoot Kusters vult aan: „Didam geeft duidelijkheid over de toekomst, niet over het verleden.” Juristen volgen Didam-zaken dan ook met bovengemiddelde interesse, zeggen zij: welk precedent wordt er geschapen? En welke gevolgen heeft dat voor de verkoop van overheidsvastgoed aan particulieren en ontwikkelaars?

Wat als een hogere rechter de uitspraak over de Rhenense verkoop bevestigt? Dan, zegt advocaat Sammie Elbertsen, gespecialiseerd in 'Didam': „open je een juridische doos van Pandora”. Advocaat Kusters zegt: „Je legt dan een enorme bom onder héél veel overeenkomsten.”

Iedere verkoop van overheidsgrond- en gebouwen waarbij het mededingingsrecht niet is gevolgd kan dan nietig verklaard worden, zegt haar collega Bijkerk. „De rechtsgrond onder verkopen van jaren geleden vervalt dan.”

Principezaak

We weten, zegt Van der Poel een week na de uitspraak, „niet wat ons overkomt”. Op de begane grond van het pand zitten op een woensdagochtend vijf zzp'ers te werken, de gebruikersovereenkomst met de gemeente geldt nog. Ze laat het pand zien: vervallen is het niet, ze kunnen er al wat kleine activiteiten organiseren. Maar de grootschalige renovatie die op tekeningen op het raam wordt gepresenteerd is voorlopig uitgesteld - als die er überhaupt nog komt.

Wat Van der Glind met het pand wil, is haar onduidelijk. De vastgoedondernemer zelf: „Er moet iets sociaal-cultureels of weet-ik-het-wat komen. Misschien een stadshotelletje.”

Van der Glind verwacht geen hoger beroep, maar hij is bereid tot de Hoge Raad door te procederen. „Ik ga nu door, het wordt langzaam een principezaak.” Met de mogelijke landelijke gevolgen van zijn uitspraak heeft hij zich niet bezig gehouden. Gevraagd dat wel te doen, zegt hij: „Als vastgoedhandelaar kan ik een pand altijd aan Pietje of Jantje verkopen, maar een overheidsorgaan moet transparant zijn. Het is goed als handjeklap teruggedraaid wordt.”

De gemeente wil niet reageren.



De oude brandweerkazerne waarvan het koopcontract ontbonden is. Boven: eerste steen van het pand (1942) en het ontwerp voor de nieuwe bestemming.