



Grond, gebiedsprocessen en Didam-arrest

Nationaal Programma Landelijk Gebied en grond

In het kader van het Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG) worden er de komende jaren veel gebiedsprocessen opgestart. Op basis van ervaring weten we dat om deze gebiedsprocessen te laten slagen de beschikbaarheid van grond een cruciale factor zal zijn. Wij hebben zowel hele bedrijven als percelen grond nodig om via ruil-overeenkomsten de beleidsdoelen van het NPLG te kunnen realiseren.

Hoewel het aankopen van grond of hele bedrijven complex en tijdrovend kan zijn hier waarschijnlijk voldoende instrumenten (o.a. Nationale of provinciale grondbank) voor beschikbaar. Wij hebben ervaren dat gebiedsprocessen meer inhouden dan het aankopen van grond of bedrijven door de overheid; een gebiedsproces kan pas slagen als voldoende brede (kavel)ruilprocessen van de grond komen. Tot op heden ervaren wij dat het Didam-arrest dergelijke brede ruilprocessen fors bemoeilijkt. De effecten van het Didam-arrest kunnen daarmee de nieuwe achilleshiel in de gebiedsprocessen worden.

Gebiedsprocessen en Didam-arrest

Naast de bestaande complexiteit bij aankopen is er door het Didam-arrest (zie volgende pagina voor een beknopte samenvatting daarvan) en de daar uit voortvloeiende openbaarheid bij de (al dan niet gekoppelde) aan- en verkopen een extra complicerend en tijdrovend proces bijgekomen. Hoewel openbaarheid en transparantie natuurlijk van het grootste belang zijn bij overheidshandelen werkt een strikte toepassing van het Didam-arrest vertragend en maakt dit de gekoppelde aan – en verkoopprocessen inflexibel.

Doelen in het landelijk gebied worden al decennialang gerealiseerd door processen met grondruil. In de vorm van (wettelijke) herverkavelingen en kavelruilen worden deze processen vormgegeven in overleg met alle betrokkenen (grondeigenaren), deze processen worden op die manier al transparant vormgegeven. Het is voor ons de vraag of strikte toepassing van het Didam-arrest voor dit soort (kavel)ruilen binnen gebiedsprocessen meerwaarde heeft. Duidelijk is wel dat het ten opzichte van bestaande processen een vertragend en complicerend effect heeft.

In een gebiedsprocessen worden de bestaande en de gewenste bestemmingen en het gebruik van de grond beschreven. Welke beleidsdoelen moeten binnen het gebied worden gerealiseerd? Welke gronden moeten daarvoor een nieuwe bestemming krijgen en welke consequenties heeft dit voor de huidige eigenaren en gebruikers. Welke compenserende maatregelen zijn daarvoor gewenst en waar kunnen die worden gerealiseerd. De gesprekken hierover met alle betrokken eigenaren en gebruikers voeren wij gedurende langere tijd. En periodiek komen we daarbij tot overeenstemming met die eigenaren en gebruikers. Wij leggen dat steeds vast in overeenkomsten over de aan- en verkoop van die percelen. Volgens een strikte uitleg van het Didam-arrest zouden we steeds, voordat we tot het aangaan van zo'n deze overeenkomst kunnen overgaan, een ieder de gelegenheid moeten bieden om zijn of haar belangstelling kenbaar te maken. Naar onze mening biedt deze stap alleen maar de

schijn dat een ander dan degene met wie wij binnen het gebiedsproces tot overeenstemming zijn gekomen, daadwerkelijk kans maakt op zo'n perceel.

Gewenste aanpassingen

Maatregelen waarmee de negatieve gevolgen (tijd en complexiteit) van het Didam-arrest te niet gedaan kunnen worden zijn natuurlijk niet zomaar ingevoerd. Maar voor de korte termijn zou het helpen om de provincies te ondersteunen in hun zoektocht met de interpretatie van het Didam-arrest. Hoewel deels logisch is er in de literatuur en vanuit de Rijksoverheid (ministerie van Binnenlandse Zaken) vooral aandacht voor de impact van het arrest op stedelijke gebiedsprocessen en de woningbouwopgave. Onze gezamenlijk opgave in het landelijk gebied is echter van even groot nationaal belang en het zou voor de uitvoering van de gebiedsprocessen van grote waarde zijn om gezamenlijk (provincies en Rijksoverheid) tot een duiding van het arrest Didam te komen.

Samenvatting Didam-arrest

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad uitspraak gedaan (ECLI:NL:2021:1778) over de verkoop van vastgoed (grond, opstallen, etc.) door een overheid (zgn. Didam-arrest). Samengevat komt de uitspraak er op neer dat een overheid de verkoop van vastgoed via een openbaar en transparant proces moet vormgeven en alle gegadigden gelijke kans(en) geven om mee te dingen naar de aankoop. Voor meer informatie hierover zie o.a. het nieuwsbericht van de Hoge Raad over de uitspraak (<https://www.hogeraad.nl/actueel/nieuwsoverzicht/2021/november/hoge-raad-overheid-gelijke-kansen-bieden-uitgifte-grond/>) en verschillende publicaties van het ministerie van Binnenlandse Zaken op <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/grondbeleid/gronduitgifte-overheden-arrest-didam> en <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2022/11/07/handreiking-implementatie-van-het-arrest-didam>.