

LEGAL UPDATE

Didam-arrest: ook van toepassing bij grondruil

Datum: 27 juli 2022

De rechtbank Oost-Brabant heeft in een [uitspraak](#) van 8 juli 2022 (gepubliceerd op 22 juli jl.) bevestigd dat grondruiltransacties ook onder de werking van de regels uit het [Didam-arrest](#) vallen. Daarnaast oordeelt de rechtbank over de vraag of het de provincie in dit geval vrij stond om onderhands gronden te verkopen aan één gegadigde.

De casus: vervullen van provinciale natuurdoelstellingen en grondruil

Om natuurdoelstellingen te bereiken, heeft de provincie gronden nodig langs de oevers van de Keersop (een zijbeek van rivier de Dommel). Gezocht is naar eigenaren en pachters in het gebied die bereid waren om percelen (al dan niet via grondruil) over te dragen, zodat de provincie als eigenaar over die gronden kon beschikken om daarop de beoogde natuur te realiseren.

Vanaf 2017 is onderhandeld met een maatschap. Daarbij is gesproken over de verkoop van provinciale percelen aan de maatschap in ruil voor een gepacht perceel aan de Keersop. Uiteindelijk zijn die onderhandelingen in 2020 stukgelopen en definitief afgebroken toen de maatschap een finaal aanbod van de provincie afwees. De provincie is daarna in onderhandeling getreden met een andere partij ('derde') met eveneens gronden langs de Keersop. Met deze partij is uiteindelijk in juni 2021 overeenstemming bereikt. De derde is bereid en financieel in staat gebleken om zijn percelen grenzend aan de oevers van de Keersop in eigendom over te dragen aan de provincie, in ruil voor overdracht van andere percelen aan hem, waarop de paardenstoeterij van de derde kan worden gereconstrueerd.

Bekendmaking voorgenomen grondruil

Naar aanleiding van het Didam-arrest heeft de provincie de voorgenomen grondruil bekendgemaakt in het Provinciaal blad van Noord-Brabant via [overheid.nl](#). Uit de bekendmaking volgt dat de provincie zich op het standpunt stelt dat de ruiling onderhands (dus zonder selectieprocedure) kan plaatsvinden, omdat zij voor het realiseren van haar natuurdoelstellingen afhankelijk is van de percelen van deze partij.

Kort geding – grondruil onder de reikwijdte van Didam?

De maatschap vordert in kort geding een verbod voor de provincie om de beoogde overeenkomsten te sluiten of uitvoering te geven aan reeds gesloten overeenkomsten, anders dan na het doorlopen van een openbare selectieprocedure conform het Didam-arrest. De maatschap stelde zich op het standpunt dat zij ook in de gelegenheid gesteld had moeten worden om mee te dingen naar de provinciale ruilpercelen.

De eerste vraag die de rechter beantwoordt is of de regels uit het Didam-arrest ook van toepassing zijn op grondruiltransacties. Naar onze mening oordeelt de voorzieningenrechter terecht dat dit het geval is. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat dergelijke ruiltransacties – waarbij immers percelen grond door de overheid worden overgedragen aan derden – buiten de reikwijdte van 'Didam' zouden moeten vallen. Dat zou volgens de rechter mogelijk anders kunnen zijn in een situatie waarin de overheid de gronden die zij bij een ruiltransactie verwerft 'specifiek of dringend nodig heeft met het oog op de vervulling van een exclusief door haar te vervullen publieke taak'. Wat daar precies onder moet worden begrepen, volgt niet uit de uitspraak.

Toepassing van de uitzonderingsregel

Kern van het geschil is vervolgens of de provincie ook andere potentiële gegadigden (lees: de maatschap) in de gelegenheid had moeten stellen om mee te dingen naar de verwerving van de percelen door middel van een openbare selectieprocedure. De rechtbank meent – wederom terecht, wat ons betreft – dat dat niet het geval is. Vaststaat dat:

- i. de kring van potentiële gegadigden beperkt was tot de maatschap en de derde;
- ii. de maatschap lang in onderhandeling is geweest met de provincie maar dat deze onderhandelingen zijn mislukt;
- iii. de maatschap niet heeft aangetoond dat zij concreet bereid en in staat was om de ruilpercelen tegen een marktconforme (getaxeerde) waarde af te nemen in het kader van de uitruil van gronden voor de realisatie van natuurdoelstellingen.

Tegen deze achtergrond heeft de provincie voldoende aangetoond dat de derde op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria de enige serieuze gegadigde was voor verwerving van de betreffende percelen van de provincie. De derde is immers de enige die de eigendom kan overdragen van de percelen die de provincie nodig heeft om de haar gestelde natuurdoelstellingen in het gebied te realiseren. Omdat de in ruil verlangde overdracht van de percelen plaatsvindt tegen de actuele marktwaarde met bijbetaling van het waardeverschil, valt de voorgenomen transactie tussen de provincie en de derde volgens de voorzieningenrechter onder de uitzonderingsregel die de Hoge Raad in het Didam-arrest heeft geformuleerd.

Belangenafweging: eerbieding oude afspraken?

Interessant is dat de rechtbank de uitspraak afsluit met een belangenafweging ten overvloede die – in het geval geoordeeld had moeten worden dat de uitzonderingsregel uit het Didam-arrest niet toegepast had mogen worden – in het voordeel van de provincie en de derde was uitgevallen. Van de provincie kan volgens de rechter niet worden verwacht dat zij nog langer wacht met de uitvoering van dit project, waardoor tijdige vervulling van haar publieke taak nog verder in het gedrang zou komen. De maatschap heeft jarenlang de kans heeft gehad om de percelen van de provincie onderhands te verwerven en deze kans niet gegrepen. Inmiddels waren tussen de provincie en de derde ook bindende afspraken over de grondruil en de bedrijfsverplaatsing gemaakt, waarbij deze derde erop mocht vertrouwen dat de provincie die afspraken ook zou nakomen, ook bij een wijziging in het toepasselijke juridische regime.

Hoewel wij in het Didam-arrest als zodanig geen ruimte lezen voor het maken van een belangenafweging, kunnen we die afweging in deze zaak wel volgen. Ten aanzien van de overweging over eerbiediging van gemaakte afspraken daterend van vóór Didam, lijkt deze redenering overigens enigszins op gespannen voet te staan met het vonnis van de rechtbank Midden-Nederland van 18 maart 2022 (zie onze eerdere [Legal Update](#)). In die uitspraak was juist geoordeeld dat het aan het Didam-arrest ten grondslag liggende gelijkheidsbeginsel prevaleert boven de eerbiediging van afspraken daterend van vóór het Didam-arrest die daarmee strijdig zijn.

Eén en ander leidt tot de conclusie dat de provincie in dit geval terecht heeft afgezien van het organiseren van een openbare selectieprocedure.

Dit is een Legal Update van Alrik Bijkerk en Anne Kusters.

Voor meer informatie:

Anne Kusters
+31 30 25 95 572
annekusters@vbk.nl

Alrik Bijkerk
+31 30 25 95 549
alrikbijkerk@vbk.nl