

3. COLUMN



Eenvoudig beter met MAGA

Het is hoog tijd dat MAGA hier voet aan wal krijgt. Hierbij doel ik niet op het Trumpisme met zijn uit de hand gelopen Make America Great Again. Nee, het gaat hier over Make Appointments Great Again! In de wereld van wet- en regelgeving kennen we het MAGA-principe al heel erg lang. Juristen spreken hierbij over het beginsel pacta sunt servanda. Of in gewone mensentaal: afspraak is afspraak.

De ervaring leert dat gemeenten het niet altijd even nauw nemen met de afspraak=afpraak-gedachte. Zo kan een in beton gegoten ontwikkelingsdeal ineens als boterzacht worden gezien door de lokale overheid. Of men denkt in het gemeentehuis terug te kunnen komen op afspraken. In dit soort gevallen kan het in een juridische procedure financieel bepaald slecht aflopen voor de gemeente. Dat bleek bijvoorbeeld al in de jaren '80 van de vorige eeuw. Toen werd de gemeente Den Bosch vanwege een 'arglistige' wanprestatie veroordeeld tot het moeten betalen van een miljoenenbedrag als schadevergoeding. Ook in het huidige tijdgewricht blijken overheden niet altijd een betrouwbare contractpartij te zijn. Dat maakt een korte ronde langs enkele van de meer recentelijk opgevoerde strijdtoneelen wel duidelijk. Gevechten die voorkomen hadden kunnen worden als er tijdig aan MAGA was gedacht.

De gemeente Bronckhorst ziet zich geconfronteerd met bevolkingskrimp. Om die – volgens haar onvoorziene – reden wil zij een samenwerkingsovereenkomst niet meer nakomen. Volgens de Hoge Raad is dit niet toegestaan. Bij het aangaan van het contract was namelijk al bekend dat er sprake was van bevolkingsafname. Dat had de gemeente verzwegen bij het aangaan van de overeenkomst. Onverstandig. De hoogste civiele rechter oordeelt dat de gemeente mede hierdoor schadelijkt is. Afspraak is afspraak, ook als je als Gelderse gemeente krimpt.

In Friesland koopt de gemeente Harlingen een bedrijventerrein tegen een veel hoger bedrag dan de marktwaarde. Dat mag niet, want daarmee wordt staatssteun verleend. Op zich wordt dit punt terecht geconstateerd op het stadhuis. Maar wel rijkelijk laat. De contracteringswedstrijd met de verkoper is dan namelijk al lang gespeeld. Sterker nog, de grond is zelfs al geleverd aan de gemeente. Niettemin wil de gemeente een deel van de door haar aan de verkoper betaalde koopsom terug. It ken net, zo meent de verkoper. Na een jarenlange strijd, tot en met de Hoge Raad aan toe, krijgt de verkoper gelijk. De gehele koop wordt nietig bevonden. De gevolgen van deze voor de gemeente vernietigende uitspraak? De gemeente is nooit eigenaar geworden en ze kan fluiten naar de beoogde terugbetaling van een deel van de koopsom. Een vorm van terechte verkopersbescherming wat mij betreft, want ook in Fryslân geldt: pacta sunt servanda.

Afspraak is afspraak. Dat geldt niet alleen in Gelderland en Friesland, maar ook in Brabant. Daar poogt de gemeente Deurne achteraf een kooptransactie open te breken met het argument dat er – let wel: mogelijk – sprake is van onrechtmatige staatssteun. Of de rechter maar even wil bepalen of dat daadwerkelijk zo is. De gemeente heeft namelijk behoefte aan juridische houvast, want ze wil schoon schip maken. Die argumentatie klinkt mij opportunistisch in de oren. Als gemeente behoort je je staatssteunhuiswerk al op orde te hebben voordat je een deal sluit. Bij de rechtbank Den Haag blijkt dat Deurne haar schoonmaakactie wellicht maar

beter kan beëindigen. De wederpartij overtuigt de rechter er namelijk van dat de koop wel degelijk marktconform is. Juridisch bezien zit de gemeente op een zinkend schip. De vraag is of ze dat nog zal kunnen repareren in hoger beroep.

Op naar de provincie Utrecht. De rechtsvoorganger van de gemeente Vijfheerenlanden verzuimt in 1975 grond te leveren aan een betonpalenfabrikant. Eind 2020 – let wel: 45 jaar later – wordt de gemeente veroordeeld tot betaling van een schadevergoeding van meer dan € 90.000.000. U leest het goed: een 9 en dan nog eens 7 nullen! Maar wat blijkt? De gemeente heeft een voorziening getroffen voor de betaling van ‘slechts’ 40 miljoen. Inmiddels staan de vijf heren met hun landerijen onder provinciale curatele. In *Binnenlands Bestuur* betitelt burgemeester Fröhlich het oordeel van de raadsheren als een mokerslag. Hij vindt het een uitspraak met een maatschappelijke impact die onverantwoord is. Tja, als de gemeente in mijn geboortjaar gewoon haar afspraak was nagekomen, dan was deze financiële zeperd van jewelste nooit ontstaan.

Het is na deze voorbeelden wel helder toch? Als je als contractpartij conform het MAGA-principe handelt, dan kan er veel juridische en financiële ellende voorkomen worden. Dat geldt uiteraard niet alleen voor gemeenten, maar ook voor haar wederpartijen. Omarm daarom – zoals het hoort – MAGA in de praktijk van project- en gebiedsontwikkeling. Met MAGA wordt het eenvoudig beter.

Vooruitblik

Voor de komende edities worden onder meer artikelen voorbereid over:

- Meervoudige waardecreatie bij stedelijke gebiedstransformatie
 - Wet voldoende betaalbare woningen
 - Duurzame stedelijke ontwikkeling
 - Expertteam woningbouw: hoe werkt dat?
 - Slopen versus renovatie corporatiewoningen
 - Middeldure huur
 - Contracteren/overeenkomsten (vervolgartikel)
 - Stikstofwet in de praktijk
 - Gemeentelijke aansprakelijkheid voor fouten in bestemmingsplan
 - Stationsomgevingen, mogelijkheden voor duizenden extra woningen
 - Zelfbewoningsplicht (antispeculatiebeding)
 - Inzet instrumenten ter regulering van de woningmarkt en het doelgroepenbeleid
 - Financiering & governance nieuwe mobiliteit gebiedsontwikkeling
 - Coronamaatregelen en staatssteunrecht en aanbestedingsrecht
 - Opdrachtnemerschap in Corona-tijd
 - Tiny houses
 - Energietransactie – geothermie / aquathermie
 - Zelfrealisatierecht vanuit diverse invalshoeken (0w, 0w, Wvg, exploitatieplan, schaarserechtenproblematiek)
 - Kronieken jurisprudentie grondexploitatie, schade-loosstelling bij onteigening en onteigenings-Kb's
- De auteurs belichten vanuit diverse invalshoeken deze onderwerpen uit hun dagelijkse praktijk.

Voor de 2^e editie 2021 wordt een selectie van artikelen voorbereid naast de vaste kronieken, het jurisprudentieoverzicht en andere vaste rubrieken.

Uw kopijbijdragen of vragen voor het Praktijkblad Grondzaken en gebiedsontwikkeling zijn van harte welkom! Voor kopij in de vorm van een artikel ontvangt de redactie graag eerst een synopsis.

Kopijdatum voor de 3^e editie 2021 is **28 april 2021** en voor de 4^e editie 2021 **28 juni 2021**.

En heeft u suggesties voor andere onderwerpen die aandacht moeten krijgen in het Praktijkblad Grondzaken en gebiedsontwikkeling? Laat het de redactie weten via grondzaken@sdu.nl !