

Beleidsregel verkoop gemeentepanden Heerlen 2017

Burgemeester en wethouders van Heerlen

Gelet op

het door het college op 27 juni 2017 vastgestelde nieuwe beleid ten aanzien van de gemeentelijke vastgoedportefeuille en de vastgestelde afwegingskaders;

het gemeentelijk vigerende beleid ingevolge onder meer het Meerjarig Bestuursprogramma, Integraal Maatschappelijk Accommodatiebeleid Heerlen, de beleidsvisie binnensportaccommodaties, beleid scouting etc.;

de nieuwe Mededeling van de Europese commissie van 19 mei 2016 (2016/C 262/01);

Overwegende dat

de vastgestelde afwegingskaders met betrekking tot gemeentelijk vastgoed het helder maken op grond waarvan vastgoed dat geen kerntaak meer dient of geen strategische waarde meer heeft verkocht of gesloopt wordt;

het vanwege de bijzondere positie van de gemeentelijke overheid het noodzakelijk is om naar buiten toe meer openheid te geven over de wijze waarop de gemeente haar vastgoed verkoopt;

in het huidige beleid een bestendinging van een dergelijke aanpak ontbreekt;

het gelet op de aantrekkelijke markt en de gewijzigde regelgeving het gewenst is om vast te leggen hoe het college van haar bevoegdheid tot verkoop gebruik maakt;

er desondanks ruimte is als de situatie daar om vraagt om maatwerk te leveren;

Besluiten

Vast te stellen de navolgende

Beleidsregel verkoop gemeentepanden Heerlen 2017

1. DEFINITIES EN TOEPASSINGSGBIED

Artikel 1 Definities

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- a. het college: het college van burgemeester en wethouders van Heerlen;
- b. gegadigde: een natuurlijk persoon of rechtspersoon die belangstelling heeft om een gemeentelijk pand te kopen;
- c. openbare bieding: een bieding die bekend gemaakt wordt op de meest geschikte wijze en waarbij een ieder kan inschrijven;
- d. openbare bieding met voorafgaande selectie: een bieding welke algemeen bekend wordt gemaakt en waarbij een ieder zich als gegadigde kan aanmelden, maar voor welke bij voldoende geschiktheid tenminste drie geselecteerde gegadigden worden uitgenodigd;
- e. een voorwaardelijke bieding: een bieding waarbij de gegadigde een voorwaarde c.q. voorbehoud stelt;
- f. een onvoorwaardelijke bieding: een bieding waarbij de gegadigde geen enkele voorwaarde c.q. voorbehoud stelt;
- g. gunning: de gegadigde die voldoet aan de criteria en die in de gelegenheid wordt gesteld om een koopovereenkomst te ondertekenen.

Artikel 2 Toepassingsgebied

Deze beleidsregels zijn van toepassing op de gemeentepanden die worden verkocht en in eigendom worden overgedragen.

2. UITGANGSPUNTEN

Artikel 3 Algemene uitgangspunten

1. Het college verkoopt panden in eigendom van de gemeente met inachtneming van het bepaalde in deze beleidsregels.
2. In het kader van verkoopprocedures behandelt de gemeente gegadigden op gelijke wijze en handelt zij transparant.

Artikel 4 Uitsluitingen

Deze beleidsregels zijn in ieder geval niet van toepassing op verkoop van gemeentepanden die:

1. verkoop behelzen aan publiekrechtelijke of privaatrechtelijke rechtspersonen die een publieke taak behartigen of institutioneel verbonden zijn met de overheid (semi-publieke instellingen).
2. overdracht aan onderwijsinstellingen
3. deelnemingen waarbij de overheid een meerderheidsbelang heeft.

Artikel 5 Wet Bibob procedure

1. De gemeente hanteert bij de verkoop van gemeentepanden de Wet Bibob in overeenstemming met het gemeentelijk Bibob beleid.
2. Bij de start van de onderhandelingen c.q. de biedprocedure zal de gemeente gegadigden in kennis stellen dat een volledige Bibob toets deel uit kan maken van de verkoopprocedure.

Artikel 6 Taxatie

1. Voor alle in het kader van deze beleidsregels te verkopen gemeentepanden geldt dat voorafgaande aan de start van de verkoopprocedure de waarde bepaald wordt op basis van de onderhandse verkoopwaarde en/of de voorgeschreven waarde methodiek.
2. De door de gemeente in te schakelen taxateur(s) is/zijn onafhankelijk, plaatselijk bekend en is/zijn ingeschreven bij het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs (NRTV).

3. VERKOOPPROCEDURE

Artikel 7 Vertrekpunt en verkoopcriteria

1. Om te beoordelen of gemeentepanden in aanmerking komt voor verkoop, worden aanvragen daartoe getoetst aan gemeentelijke belangen en beleidsterreinen met een aantal beoordelingscriteria. De gemeente is te allen tijde bevoegd aanvullende beoordelingscriteria aan te voeren.
2. Zodra vaststaat dat het vastgoed geen kerntaak betreft dan wel een strategisch doel dient, zal de verkoopprocedure na besluitvorming door de afdeling REO of de verantwoordelijke dienaangaande worden opgestart door plaatsing van het object op de website van de gemeente.
3. Na publicatie op tenminste de gemeentelijke website, hebben gegadigden binnen een nader te stellen termijn de tijd om een bod te doen.
4. Gegadigden kunnen, in beginsel tegen vergoeding, een informatiepakket bij de gemeente opvragen waarin alle relevante documenten zijn opgenomen voor de verkoopprocedure en de specifieke informatie van het pand alsmede de toepasselijke gunningscriteria en termijnen.
5. De gemeentepanden worden in de regel verkocht ten behoeve van gebruik overeenkomstig de vigerende planologische bestemming.
6. Indien de voorgenomen bestemming strijdig is vindt een beleidsmatige afstemming plaats.

Artikel 8 Openbare bieding

1. Biedingen kunnen door gegadigden binnen een nader te bepalen termijn worden uitgebracht uitsluitend via een door de gemeente opgesteld standaard biedingsformulier, welk formulier voorhanden is op de gemeentelijke website of kan worden aangevraagd bij de gemeente, afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling, cluster Vastgoedontwikkeling, Postbus 1 6400 AA HEERLEN.
2. Gegadigden worden in de gelegenheid gesteld om een pand op te nemen c.q. te bezichtigen en in verband met de biedprocedure vragen te stellen.
3. In het biedingsformulier kunnen de gegadigden aangeven voor welk bedrag zij rekening houdend met een drempelbedrag, het vastgoed wenst te kopen onder vermelding van de eventuele voorwaarden.
4. Voor zover er sprake is van meerdere inschrijvers, wordt het pand gegund aan die gegadigde wiens inschrijving of offerte het best voldoet aan de gestelde gunningscriteria. Aan alle inschrijvers wordt schriftelijk in de gunningsbeslissing de reden van de beslissing medegedeeld.

Artikel 9 Openbare bieding met voorafgaande selectie

1. Desgewenst kan het college bij de publicatie als bedoeld in artikel 7, derde lid, aangeven dat sprake is van een openbare bieding met voorafgaande selectie.

2. Gegadigden kunnen zich alsdan aanmelden via het indienen van een belangstellings-formulier met relevante informatie. Bij voldoende geschiktheid, ter beoordeling van de gemeente, zullen tenminste drie geselecteerde gegadigden worden uitgenodigd een bieding te doen.
3. Mochten er minder geschikte gegadigden zijn, dan behoudt de gemeente zich het recht voor minder dan drie gegadigden uit te nodigen.
4. Indien sprake is van meerdere inschrijvers, wordt het pand gegund aan die gegadigde wiens inschrijving of offerte het best voldoet aan de gestelde gunningscriteria. Aan alle inschrijvers wordt schriftelijk in de gunningsbeslissing de relevante reden van de beslissing medegedeeld.

Artikel 10 Criteria voor de beoordeling

1. De gemeente beoordeelt binnen een nader te stellen termijn na het verloop van de biedingstermijn de biedingen.
2. Uitsluitend biedingen via het biedingsformulier worden in de beoordeling betrokken.
3. Indien meerdere biedingen zijn ontvangen, wordt een afweging gemaakt op basis van de hoogte van het bod en de aanvaardbaarheid van de onvoorwaardelijke en voorwaardelijke biedingen alsmede op basis van de gunningscriteria die bekend zijn gemaakt.
4. Na een volledig afgeronde verkoopprocedure wordt het resultaat, tenminste op de gemeentelijke website, gepubliceerd.

Artikel 11 Uitsluitingen

Van gunning kan worden uitgesloten iedere gegadigde:

1. die in staat van faillissement of van liquidatie verkeert of voor wie surseance van betaling is aangevraagd of akkoord geldt of die in een andere soortgelijke toestand verkeert ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in niet Nederlandse wet- of regelgeving.
2. tegen wie een rechterlijke uitspraak is gedaan waarbij een strafbaar feit is vastgesteld en/of een delict is vastgesteld dat in strijd is met zijn beroepsbeleidsregels.

Artikel 12 Staken verkoopprocedure

Indien geen of geen passende inschrijvingen zijn gedaan behoudt de gemeente zich het recht voor om het pand te verkopen aan een willekeurige gegadigde dan wel via een makelaar met inachtnaam van een actueel taxatierapport.

Artikel 13 Besluitvorming

1. Een overeenkomst komt eerst tot stand nadat aan de navolgende cumulatieve eisen is voldaan:
 - a. een formeel en onvoorwaardelijk besluit van het gezamenlijk college dat expliciet is gericht op het aangaan van de voorgelegde eindversie van de overeenkomst;
 - b. ondertekening van de overeenkomst door beide partijen.
2. Het college kan de vastgoedtransactie aan de raad voorleggen voor wensen en bedenkingen.
3. Komt een formeel en onvoorwaardelijk besluit aangaande de eindversie van de overeenkomst niet tot stand, dan zal de kandidaat-koper geen rechten kunnen ontlenen aan de gewisselde concept overeenkomst of aan gesprekken daarover.

4. SLOTBEPALINGEN

Artikel 14 Afwijking van deze beleidsregels

1. Het college kan, in bijzondere gevallen, een of meerdere artikelen van deze beleidsregels buiten toepassing laten of daarvan afwijken voor zover de toepassing gelet op het belang van de gemeente leidt tot onbillijkheden.
2. Het college kan, in afwijking van deze verkoopmethode, de keuze maken voor verkoop via een makelaar/externe adviseur wanneer de verwachting is dat door de inzet daarvan en de specifieke lokale marktkennis een hogere verkoopwaarde kan worden bereikt.

Artikel 15 Overgangsrecht

Deze beleidsregels zijn niet van toepassing op de verkoop van gemeentepanden waarbij het onderhandelingsproces dusdanig gevorderd is dat er een onvoorwaardelijk schriftelijk aanbod van de gegadigde aan de gemeente is gedaan of een koopovereenkomst ter ondertekening is aangeboden.

Artikel 16 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregel treedt in werking de dag na bekendmaking.
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: "Beleidsregel verkoop gemeentepanden Heerlen 2017".

Toelichting beleidsregel

Verkoopprocedure van gemeentelijke panden Heerlen 2017.

Deze beleidsregel bevat informatie over de werkwijze bij de verkoop van gemeentelijke panden door de gemeente Heerlen. Het verkopen van gemeentelijke panden is een bevoegdheid die wordt uitgeoefend onder de verantwoordelijkheid van het college van burgemeester en wethouders. Alhoewel er door de jaren heen sprake is van een bestendige bestuurspraktijk heeft het de voorkeur, naar aanleiding van het vastgoedproject en gewijzigde regelgeving, om vast te leggen op welke wijze het college van haar bevoegdheid gebruik wilt maken. De gemeente beschikt over meerdere verkoopmethodes. In deze gaat het om de verkoopprocedure van gemeentelijke panden.

Achtergrond

In 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerlen zich tot doel gesteld om de gemeentelijke vastgoedportefeuille te screenen en alleen dat gebouwd vastgoed in eigendom of middels een recht aan te houden dat een kerntaak dient (wettelijk doel of beleidsdoel) en/of een strategische doel heeft. Alle vastgoed dat hier niet aan voldoet, zal gesloopt dan wel verkocht worden. Het is niet reëel om te veronderstellen dat alle vastgoed dat als overbodig is gekenmerkt, binnen enkele jaren is afgestoten. Daarom is er sprake van een transitieperiode.

1. UITGANGSPUNTEN

Met het oog op de toenemende verkoopactiviteiten en het in werking treden van de nieuwe Mededeling van de Europese Commissie*, is het noodzakelijk om de vastgoedpraktijk van de gemeente en het proces dienaangaande aan te passen. De gemeente Heerlen gaat diensgevolge werken met een transparante, concurrerende, niet discriminerende en marktconforme procedure voor de verkoop van haar vastgoed. Een procedure waarbij alle partijen die aan de gestelde voorwaarden voldoen kunnen deelnemen. Daarbij moet worden aangetekend dat de geldende aanbestedingsrichtlijnen materieel niet van toepassing zijn.

De Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (verder Bibob) is een (preventief) instrument waarmee de gemeente kan voorkomen dat ze criminele activiteiten faciliteert. Ook helpt de wet de concurrentiepositie van bonafide ondernemers te beschermen. De gemeente wil voorkomen dat crimineel vermogen via een vastgoedtransactie kan worden witgewassen.

Verkoop zal altijd plaatsvinden aan de hand van een taxatierapport, zoals dat is opgesteld in opdracht van de gemeente door een daarvoor geëquipeerde externe taxateur. Een taxateur die ingeschakeld wordt is plaatselijk bekend en is ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRTV).

2. VERKOOPPROCEDURE

Vertrekpunt en informatiepakket

Om potentiële kopers zo goed mogelijk te informeren, wordt per aangeboden pand een uitgebreid informatiepakket samengesteld. Dit pakket bevat in de regel de gunningscriteria, een milieukundige rapportage (o.a. een historisch bodemonderzoek, nadere informatie over de milieutechnische bodemgesteldheid, asbest enz.) en andere relevante documenten voor deze procedure.

De panden zijn getaxeed en worden in de regel verkocht op basis van de vigerende bestemming.

De gemeente zal bij de verkoop ook incidenteel of desgevraagd een memo toevoegen indien zij beleidsmatig andere mogelijkheden ziet voor het pand. Ook bepaalde ongewenste ontwikkelingen zullen geduid worden. Dit geeft potentiële kopers inzicht waar de gemeente zich vanuit haar publiekrechtelijke rol al dan niet voor wil inzetten. Op dit punt geldt hooguit een inspanningsverplichting om vooringenomenheid te voorkomen. Mocht er sprake zijn van een ontbindende voorwaarde die inhoudt dat verkoop alleen doorgaat als de nieuwe bestemming kan worden gerealiseerd, dan zal de daarbij passende taxatiewaarde bepaald moeten zijn en de koopprijs diensgevolge ook. Het informatiepakket kan opgevraagd worden bij de door de gemeente ingeschakelde makelaar of bij de afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling (REO), cluster Vastgoedontwikkeling.

Openbare bieding:

Het staat een ieder vrij binnen de gestelde termijn een bieding uit te brengen. Bij deze verkoopmethode biedt de gemeente geïnteresseerden de mogelijkheid om behalve een onvoorwaardelijke bieding ook een bieding onder voorwaarden uit te brengen.

Het te verkopen vastgoed wordt gefaseerd aangeboden om te voorkomen dat het eigen vastgoed met elkaar gaat concurreren. Zodra er nieuw vastgoed op de markt komt, wordt het gepubliceerd op de website www.heerlen.nl. Tevens verschijnt er een nieuwsbrief. Een ieder kan zich via de website op deze nieuwsbrief abonneren.

Biedingen in de eerste biedingsperiode kunnen uitsluitend uitgebracht worden via een door de gemeente opgesteld, standaard biedingsformulier. Dit formulier is voorhanden op de website maar kan ook aanvraagd worden bij de afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling (REO), cluster Vastgoedontwikkeling, Postbus 1 6400 AA Heerlen.

De bieding

Op de website en in de verkoopbrochure wordt een vraagprijs voor het pand genoemd. In de bieding dient de potentiële koper aan te geven tegen welk bedrag hij het pand wenst te verwerven en een eventueel financieringsvoorbehoud aan te geven.

De voorlopige en definitieve gunning

De gemeente beoordeelt ambtelijk, tenminste 8 weken na publicatie, binnen 4 weken na afloop van de biedingstermijn, de biedingen. Alleen biedingen die uitgebracht zijn volgens het biedingsformulier worden meegenomen in de beoordeling. Biedingen in e-mails of verwoord in eigen correspondentie worden niet als bieding aangemerkt.

Indien meerdere biedingen zijn ontvangen, wordt een afweging tussen de biedingen gemaakt op basis van de hoogte van het bod en de aanvaardbaarheid van de onvoorwaardelijke en de voorwaardelijke biedingen. De gemeente kijkt dan voornamelijk naar de risico's die zijn verbonden aan de gestelde voorwaarden in relatie tot de hoogte van de bieding. Vervolgens wordt bepaald wat een aanvaardbare bieding is en of het object kan worden gegund rekening houdende met de uitgevoerde Bibob procedure.

In principe wordt verder onderhandeld met, of voorlopig gegund aan, de hoogsteieder. Tenzij er specifieke andere gunningscriteria zijn vermeld in de verkoopbrochure. Zodra de gemeente de onderhandelingen voortzet met een andere partij of aan deze partij voorlopig gunt, worden de overige bidders hierover geïnformeerd.

Het is mogelijk dat tussen de ontvangen biedingen verschil is in zowel de geboden prijs als de eventuele door de bieder aangegeven hoogte van het financieringsvoorbehoud. De gemeente behoudt zich het recht voor om met die bieder in zee te gaan die de beste combinatie prijs/voorwaarden heeft. De gemeente behoudt zich tevens het recht voor biedingen af te wijzen.

Het is ook mogelijk dat de gemeente na ommekomst van de eerst genoemde periode van 8 weken (de eerste biedingsperiode), geen biedingen heeft ontvangen. Het object zal dan verder worden aangeboden via de gemeentelijke site en een eventuele makelaar. Indien zich op enig moment een kandidaat-koper aandient, zal er onderhands met deze kandidaat worden onderhandeld om te komen tot een koopovereenkomst. Het eerder uitgebrachte taxatierapport (mits niet ouder dan 3 jaar), zal daarbij leidend zijn.

Algemene voorwaarden en koopovereenkomst

De gemeente stelt de concept koopovereenkomst op. De gemeente bedient zich hierbij van de gebruikelijke Algemene voorwaarden en indien van toepassing bijzondere voorwaarden die voortkomen uit de desbetreffende situatie. Tevens dient de gemeente zich te houden aan vastgesteld beleid en zullen andere beleidsstukken zoals Vastgoedbeleid en/of Grondbeleid en andere relevante beleidsvelden het kader vormen waarbinnen de gemeente handelt.

Definitieve gunning / proces besluitvorming en aangaan overeenkomst

Het proces van onderhandelingen tot en met de totstandkoming van een koopovereenkomst bij een (overheids-)organisatie verloopt als volgt:

1. onderhandelingen
2. ondertekening
3. besluitvorming en totstandkoming overeenkomst

Na ondertekening van de koopovereenkomst volgt het interne proces bij de gemeente Heerlen. Voor wat betreft de totstandkoming van overeenkomsten is bij de verkoop van de panden en gronden het Onderhandelingsprotocol van de gemeente Heerlen leidend (zie bijlage 1). Een overeenkomst komt eerst tot stand nadat de daarvoor geldende procedure (college en eventueel raad) is doorlopen en de stukken zijn ondertekend. De verkopen worden ambtelijk voorbereid door de vakafdeling i.c. de afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling (REO), cluster Vastgoedontwikkeling.

Overdracht:

Als het college, eventueel na consultatie raad(commis­sie) heeft ingestemd met de transactie en alle opgenomen ontbindende voorwaarden zijn uitgewerkt, kan de verkoop notarieel worden geëffectueerd. Ingeval de verkoop "kosten koper" is, gebeurt dit bij een (bij voorkeur Heerlense) notaris van uw keuze.

Heeft u vragen naar aanleiding van deze verkoopprocedure, dan kunt u contact opnemen met de afdeling REO, cluster Vastgoedontwikkeling op het gemeentelijke informatienummer 045-5605040.

Gedragslijn makelaars

Indien panden of percelen worden aangeboden via een externe makelaar is de gedragslijn als volgt. Welk kantoor dat is en of het pand bij een makelaar wordt aangeboden, verschilt per pand. Het vastgoed wordt aangeboden tegen een marktconforme vraagprijs die volgt uit een taxatierapport zoals dat in opdracht van de gemeente is opgesteld door een daarvoor geëquipeerde externe taxateur. Een taxateur die ingeschakeld wordt is plaatselijk bekend en is ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRTV).

De marktprijs die de taxateur bepaalt is: "het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, na behoorlijke marketing, in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met (ingehuurde) kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld"

Beëindiging procedure

Mocht gaandeweg de openbare biedprocedure blijken dat er geen of geen passende inschrijvingen zijn gedaan, ter beoordeling van de gemeente, dan behoudt de gemeente zich het recht voor om de ingezette procedure te beëindigen. Dit doet zich onder meer voor als geen reële koopprijs is geboden of om redenen van algemeen belang (o.a. een negatieve Bibob toets, een voorwaardelijke bieding, invulling functie niet passend).

3. Slotbepalingen

In dit hoofdstuk wordt de, op grond van de Awb, mogelijke afwijking van de beleidsregel en het overgangsrecht beschreven voor lopende onderhandelingsprocessen voorafgaande aan de inwerkingtreding van de beleidsregel. Dit is van belang in het kader van de rechtszekerheid.