

Beleidslijn mededinging bij uitgifte onroerende zaken

Burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo;
gezien het voorstel van 12 april 2022;
gelet op artikel 160 van de gemeentewet;
overwegende, dat de Hoge Raad op 26 november 2021 een arrest heeft gewezen in een zaak in de Gemeente Montferland (Didam) waarbij is uitgesproken dat iedereen gelijke kansen moet krijgen bij uitgifte van onroerende zaken door de overheid;
besluiten:
vast te stellen de "Beleidslijn mededinging bij uitgifte onroerende zaken"

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen nieuwe transacties*) en transacties waarvoor al voorbereidende handelingen zijn getroffen op het moment dat de Hoge Raad het arrest Didam heeft gewezen.

Overgangssituatie transacties

<i>Situatie</i>	<i>Standpunt</i>	<i>Actie</i>
Uitgifteovereenkomst is gesloten	Overeenkomst nakomen	Geen actie in het kader van mededinging
Zeer vergaande mate van overeenstemming inzake uitgifte	Precontractuele binding, overeenkomst sluiten	Clausule in uitgifteovereenkomst opnemen
Alleen intake geweest, of onderhandelingen nog niet dicht bij overeenstemming**)	Nog geen precontractuele binding, onderhandelingen stoppen	Selectieprocedure starten
Uitgifte van onroerende zaak die niet zelfstandig kan worden ontwikkeld	Mededinging is niet vereist	Uitgifte 1-op-1 is mogelijk
Maatschappelijk belang om aan een bepaalde partij uit te geven***)	Maatschappelijk belang gaat voor mededinging	Uitgifte 1-op-1 is mogelijk
Verkoop reststroken aan particuliere eigenaren naburig woonerf	Mededinging is niet vereist behalve bij tussenliggende strook	Uitgifte 1-op-1 is mogelijk

*) de reikwijdte van het arrest is niet beperkt tot alleen transacties van verkoop, maar heeft ook betrekking op uitgifte in erfpacht, pacht, vestigen van opstalrecht, verhuur en verlenen van overige exclusieve gebruiksrechten op onroerende zaken.

***) de vraag wanneer de onderhandelingen zo ver zijn gevorderd dat de overeenkomst tot stand zou moeten komen, is niet in het algemeen te beantwoorden en vereist maatwerk.

****) ook dit vereist maatwerk. Een voorbeeld kan zijn een bedrijf dat voor uitbreiding een naastgelegen kavel wil kopen, dat een economisch belang heeft voor de gemeente, en dat zich anders mogelijk buiten de gemeente zal vestigen.

Nieuwe transacties

<i>Situatie</i>	<i>Standpunt</i>	<i>Actie</i>
Zelfstandige ontwikkeling van de uit te geven onroerende zaak is niet mogelijk	Mededinging is niet vereist	Uitgifte 1-op-1 is mogelijk
Zelfstandige ontwikkeling van de uit te geven onroerende zaak is mogelijk, (potentieel meerdere gegadigden)	Mededinging is in beginsel vereist	Selectieprocedure starten
Concreet maatschappelijk belang om aan een bepaalde partij uit te geven*)	Maatschappelijk belang gaat voor mededinging	Uitgifte 1-op-1 is mogelijk
Uitgifte voor sociale woningbouw	Uitgifte vindt in beginsel plaats aan de partijen die aangeven of hebben aangegeven in Venlo DAEB Sociale huurwoningen te willen realiseren**).	De gemeente deelt uitgiftelocaties toe aan een of meer partijen waarbij leidend is het realiseren van de opgave zoals vastgelegd de Woonvisie en of de gemaakte prestatieafspraken

*) Dit vereist maatwerk. Een voorbeeld kan zijn een bedrijf dat voor uitbreiding een naastgelegen kavel wil kopen, dat een economisch belang heeft voor de gemeente en dat zich anders mogelijk buiten de gemeente zal vestigen.

**) Snelheid van realiseren van de Venlose sociale woningvoorraad door middel van een eenvoudige en snelle uitgifteprocedure vanuit kostenbeheersing zijn daarbij van zwaarwegend belang.

Selectieprocedure

De Hoge Raad heeft geoordeeld dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen, gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen.

Dat houdt in dat het overheidslichaam de koper moet selecteren in een selectieprocedure aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Ook moet het overheidslichaam hierover vooraf informatie bekend maken. De uitgifte via www.venloverkoopt.nl is en blijft de goede basis voor een transparante procedure.

De selectiecriteria en procedure voor uitgifte van onroerende zaken zijn afhankelijk van de aard van de uit te geven onroerende zaak of recht daarop en welke gegadigden daarvoor interesse kunnen hebben.

De bestaande procedures en verkoopprotocollen en uitgiftecriteria zullen nader worden getoetst en zo nodig worden aangevuld, alsook de wijze waarop de gemeente omgaat met de publicaties.

Afhankelijk van de situatie kan dat zijn een openbare verkoop met enkele eisen tegen de hoogste prijs, een inschrijving bij notariële met loting of een soort prijsvraag waarbij wordt verkocht aan de kwalitatief beste aanbieder op basis van locatiegerichte (ontwikkel)criteria.

Venlo 12 april 2022,

Burgemeester en wethouders van Venlo

de secretaris de burgemeester

Twan Beurskens Antoin Scholten