

Beleidsregel mededinging bij uitgifte onroerende zaken

Inleiding

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad het Didam-arrest (hierna: het arrest) uitgesproken.¹ Inhoudende 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 middels een selectieprocedure aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Ook moet het overheidslichaam hierover vooraf informatie bekend maken middels een passende mate van openbaarheid. Indien het overheidslichaam de overtuiging heeft dat er op grond van de objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde is, dan hoeft er (in beginsel) geen selectieprocedure plaats te vinden. Wel dient er hierbij ook vooraf informatie bekend gemaakt te worden middels een passende mate van openbaarheid. Deze informatie dient het voornemen tot verkoop en een deugdelijke motivering, over waarom het overheidslichaam denkt dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt, te omvatten. Deze rechtsregels komen voort uit het gelijkheidsbeginsel (algemene beginselen van behoorlijk bestuur). Het gelijkheidsbeginsel gaat daardoor niet meer enkel over een gelijke behandeling, maar ook over het bieden van gelijke kansen, het bieden van mededingsruimte.

Doel

Doel van het beleid is het stellen van (aanvullende) beleidsuitgangspunten ten behoeve van de invulling van het bieden van gelijke kansen bij de uitgifte van een onroerende zaak, middels een bekendmaking met voldoende bereik. Met het te dienen doel wordt een uniforme werkwijze beoogd.

Overgangssituatie transacties

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.

Situatie	Standpunt	Actie
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 informatie verstrekt 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 niet-functioneel groen	Mededinging is niet vereist behalve bij tussenliggende strook	Uitgifte 1-op-1 is, tenzij het een strook niet-functioneel groen betreft die grenst aan meer percelen en er dus meer gegadigden kunnen zijn, dan wordt er een selectieprocedure gestart waarbij de andere eigenaren van de aangrenzende percelen ook worden uitgenodigd voor mededinging
Verhuur van onroerende zaken	Overeenkomst nakomen	Geen actie in het kader van mededinging

*) 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.

1) HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778.

***) 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

Situatie	Standpunt	Actie
Zelfstandige ontwikkeling van de uit te geven onroerende zaak is niet mogelijk	Mededinging is niet vereist	Uitgifte 1-op-1 is mogelijk
Concreet maatschappelijk belang om aan een bepaalde partij uit te geven *)	Maatschappelijk belang gaat voor mededinging	Uitgifte 1-op-1 is mogelijk
Uitgifte voor bedrijventerrein	Mededinging is in beginsel vereist	Selectieprocedure starten**)
Uitgifte voor woningbouw kavels	Mededinging is in beginsel vereist	Selectieprocedure starten**)
Uitgifte voor sociale woningbouw	Uitgifte vindt, gelet op het maatschappelijk belang, in beginsel plaats aan de Woningstichting Tubbergen	Uitgifte 1-op-1 is mogelijk
Verkoop niet-functioneel groen	Mededinging is in beginsel niet vereist	Uitgifte 1-op-1 is, tenzij het een strook niet-functioneel groen betreft die grenst aan meer percelen en er dus meer gegadigden kunnen zijn, dan wordt er een selectieprocedure gestart waarbij de andere eigenaren van de aangrenzende percelen ook worden uitgenodigd voor mededinging
Verhuur van onroerende zaken	Mededinging is in beginsel vereist	Selectieprocedure starten

*) 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.

***) Selectieprocedure vindt plaats op grond van de gemeentelijke beleidsnota's voor de uitgifte van woningbouw kavels of voor kavels op een bedrijventerrein.

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.

Daarom zal de gemeente voortaan het voornemen om onroerende zaken te verkopen, te bezwaren, te verhuren, te verpachten of in gebruik te geven vooraf bekendmaken door middel van een publicatie op www.tubbergen.nl. Op de website en in het Gemeenteblad worden zowel de voorgenomen uitgiften van onroerende zaken (gronden en/of opstallen) bekend gemaakt waaraan een openbare uitgifte procedure vooraf gaat als de voorgenomen uitgiften waaraan deze procedure niet vooraf is gegaan (de zogenoemde één op één uitgiften).

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 uitgiftcriteria 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 met loting of een soort prijsvraag waarbij wordt verkocht aan de kwalitatief beste aanbieder op basis van locatiegerichte (ontwikkel)criteria.