

Beleidsregel verkoop gemeentelijk onroerend goed

Inleiding

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 in het Didam-arrest geoordeeld dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen, gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak, indien er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Dit houdt in dat het overheidslichaam de koper moet selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria en een passende mate van openbaarheid moet verzekeren.

Via onderstaande beleidsregel geeft het College van B&W invulling aan de vereisten zoals die voortvloeien uit het arrest.

Artikel 1 Definities

- a) College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals
- b) Gronduitgifte: op de markt brengen, aanbieden van onroerende zaken. Hieronder valt de verkoop, verhuur, verpachting en bruikleen van onroerende zaken, maar ook de uitgifte in zakelijke rechten als erfpacht en opstal.
- c) Selectiecriteria: maatstaven waaraan een gegadigde of het plan van een gegadigde moet voldoen, om als geschikte gegadigde te kunnen worden gekozen. Deze maatstaven bestaan uit geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden.

Hoofdstuk 1 Gronduitgifte via beroep op de uitzondering

Dit hoofdstuk is van toepassing op voorgenomen gronduitgiften waarbij bij voorbaat vaststaat dat er slechts één serieuze gegadigde voor de gronduitgifte in aanmerking komt.

Artikel 2 Reikwijdte toepassing uitzondering

1. Behoudens bijzondere omstandigheden, gaat het college er vanuit dat in ieder geval in de volgende situaties sprake is van één serieuze gegadigde:
 - a) de verkoop van snippergroen dat direct aansluit op het eigendom van de voorgenomen koper;
 - b) het vestigen van (erf)pachtrechten die onlosmakelijk en logisch samenhangen met een bestaande economische en/of agrarische bedrijfsvoering;
 - c) het vestigen van opstalrechten die onlosmakelijk en logisch samenhangen met een bestaande economische en/of agrarische bedrijfsvoering;
 - d) de verhuur van ruimtes in gemeentelijk onroerend goed aan organisaties met een maatschappelijke doelstelling;
 - e) uitgiften van onroerende zaken ten behoeve van de realisatie van nutsvoorzieningen, en;
 - f) uitgiften van onroerende zaken aan woningcorporaties voortvloeiend uit de prestatieafspraken.
2. De hiervoor opgenomen lijst is uitdrukkelijk niet limitatief bedoeld, waardoor er ook in andere gevallen sprake kan zijn van één serieuze gegadigde.

Artikel 3 Procedure beroep op uitzondering

1. Het college maakt de voorgenomen gronduitgifte bekend via een openbare kennisgeving in het Gemeentebblad.
2. In deze bekendmaking motiveert zij waarom er op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde voor de gronduitgifte in aanmerking komt.
3. Indien anderen op basis van de publicatie ook menen dat zij als serieuze gegadigde voor de gronduitgifte in aanmerking komen, kunnen zij dit uiterlijk binnen 20 kalenderdagen na de publicatie kenbaar maken door een kort geding tegen dit voornemen aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg. De termijn van 20 dagen geldt als vervaltermijn.
4. Meldt zich binnen de voornoemde termijn geen andere serieuze gegadigde of oordeelt de voorzieningenrechter in kort geding dat geen sprake is van een andere serieuze gegadigde, dan staat het het college vrij om met de serieuze gegadigde waaraan de verkoop is gegund in overleg te treden met het oog op de totstandkoming van een schriftelijke overeenkomst. Tot aan het moment



van totstandkoming van deze overeenkomst staat het de gemeente vrij de procedure tot gronduitgifte af te breken.

5. Oordeelt de voorzieningenrechter in kort geding dat er wel sprake is van een andere serieuze gegadigde, dan beraadt het college zich over de vervolprocedure.

Hoofdstuk 2 Verkoop met mededinging

Dit hoofdstuk is van toepassing op voorgenomen gronduitgiften waarbij er meerdere gegadigden zijn voor de gronduitgifte, of waarbij het redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn.

Artikel 4 Gronduitgifte met mededingingsruimte

1. Het college maakt de voorgenomen gronduitgifte bekend via een openbare kennisgeving in het Gemeenteblad.
2. De openbare kennisgeving vermeldt in elk geval:
 - Een beschrijving van de beschikbaarheid van de onroerende zaak;
 - Een beschrijving van de locatie en ambitie van de gemeente bij de voorgenomen gronduitgifte;
 - De selectieprocedure (loting, verkoop bij inschrijving of vergelijkende toets) met de bijbehorende selectiecriteria;
 - De gegevens die door de gegadigde bij aanmelding voor de procedure moeten worden verstrekt;
 - De eisen waaraan een gegadigde moet voldoen;
 - De planning van de procedure;
 - De (wijze van) gunning.
3. Met ingang van de dag na de publicatie van de openbare kennisgeving heeft eenieder gedurende een in de publicatie genoemde termijn de gelegenheid om vragen te stellen. De vragen worden voorzien van een reactie en in de vorm van een Nota van Inlichtingen via de gemeentelijke website beschikbaar gesteld.

Artikel 5 Inschrijvingen

1. Inschrijvingen dienen binnen de in de openbare kennisgeving vermelde inschrijvingstermijn en via de daarin voorgeschreven indieningswijze door het college ontvangen te zijn. Inschrijvingen die hier niet aan voldoen dienen niet mee met de selectieprocedure.
2. Iedere inschrijving wordt allereerst gecontroleerd op de algemene vereisten waaronder volledigheid en geldigheid en de vereisten als bedoeld in artikel 4 lid 2 van deze beleidsregel. Indien een inschrijving niet aan deze vereisten voldoet, kan de inschrijver worden uitgesloten van deelname aan de procedure.
3. Aan een inschrijving kan de inschrijver geen rechten ontlenen. Het college houdt zich het recht voor om op enig moment te besluiten niet te verkopen of de procedure tussentijds af te breken. Eventueel reeds ingediende inschrijvingen komen dan te vervallen en de inschrijver kan te dezer zake geen aanspraak maken op enige vorm van schadeloosstelling.

Artikel 6 Gunning

1. Na afloop van de inschrijvingstermijn besluit het college over het voornemen tot gunning.
2. Elke inschrijver ontvangt binnen 5 werkdagen na toezending van het voornemen tot gunning een individueel afschrift van het voornemen tot gunning en de daaronder liggende motivering op zijn inschrijving.
3. Indien een afgewezen inschrijver op basis van het voornemen tot gunning meent dat zij ten onrechte niet voor de gronduitgifte in aanmerking komt, dan kan zij dit uiterlijk binnen 20 kalenderdagen na toezending van het voornemen kenbaar maken door een kort geding aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg. De termijn van 20 dagen geldt als vervaltermijn. Indien niet tijdig en op de voorgeschreven wijze een kort geding aanhangig is gemaakt, vervalt elk recht van de inschrijver om tegen de beslissing bezwaar aan te tekenen dan wel een rechtsvordering in te stellen. Gedurende de periode dat er een kort geding aanhangig is, wordt niet tot gunning overgegaan.
4. Wordt er binnen de voornoemde termijn geen kort geding aanhangig gemaakt of oordeelt de voorzieningenrechter in kort geding dat het voornemen tot gunning rechtmatig is, dan staat het de gemeente vrij om met de partij waaraan de verkoop is gegund in overleg te treden met het oog op de totstandkoming van een schriftelijke overeenkomst en te besluiten omtrent de gunning.
5. Van aanvaarding door de gemeente van het aanbod van de partij waaraan de gemeente voornemens is grond uit te geven als bedoeld in artikel 6:217 BW is eerst sprake na ondertekening door partijen van de in lid 5 bedoelde overeenkomst door de daartoe bevoegde vertegenwoordigers



van partijen (constitutief vereiste). Tot aan het moment van totstandkoming van deze overeenkomst staat het de gemeente vrij de procedure tot gronduitgifte af te breken.

Hoofdstuk 3 Slotbepalingen

Artikel 7 Hardheidsclausule

Het college kan in uitzonderlijke gevallen gemotiveerd afwijken van het gestelde in deze beleidsregel.

Artikel 8 Aanbestedingswet 2012

Op de gronduitgiftes in deze beleidsregel is de Aanbestedingswet 2012 niet van toepassing.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na de bekendmaking.

*Burgemeester en Wethouders van Vaals
Burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals,*

*mr. drs. J.H.M.J. Bertram
Secretaris*

*Burgemeester
mr. H.M.H. Leunessen*