

Gemeente Rhenen – Uitgifte onroerende zaken/Handleiding toepassen Didamarrest bij vastgoedtransacties

Uitgifte onroerende zaken

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 een uitspraak gedaan in het 'Didam-arrest'. Uit dit arrest volgt dat gemeenten bij uitgifte van onroerende zaken transparant moeten handelen, zodat iedere gegadigde kenbaar kan maken dat deze in aanmerking wil komen voor de uitgifte.

Ook bij het vestigen van erfpachtrechten, opstalrechten, verhuur, bruikleen, jacht en verpachtingen heeft de gemeente te maken met het arrest. Daarom is voor dergelijke gevallen en de verkoop/verhuur van restgroen een handleiding opgesteld waarin staat beschreven hoe de gemeente handelt om te voldoen aan het Didamarrest. De handleiding is te raadplegen via www.overheid.nl.

ALGEMENE PROCEDURE

Stap 1:

Vaststellen of er sprake is van één gegadigde of dat het redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zijn voor de onroerende zaak

Indien ja, dan moet koper geselecteerd worden a.h.v. objectieve, toetsbare en redelijke criteria en moet gemeente zorgen voor een passende vorm van openbaarheid - door naar stap 2

Indien nee, dan moet gemeente de voorgenomen verkoop bekend maken met de motivatie waarom er naar haar oordeel slechts één gegadigde in aanmerking komt -- door naar stap 1a en 1b

Stap 2 Hoofdregel:

Opstellen criteria aan de hand waarvan koper kan worden geselecteerd.

Eisen aan deze criteria voortkomend uit het Didamarrest:

- Gemeente heeft beleidsruimte om criteria vast te stellen, maar deze is niet onbegrensd.
- Criteria moeten objectief (ondubbelzinnig en zo duidelijk mogelijk), toetsbaar en redelijk zijn.
- Criteria moeten voldoen aan algemene beginselen behoorlijk bestuur (zorgvuldige afweging, gemotiveerd, redelijk en proportioneel).
- Criteria mogen niet toegeschreven worden naar één gegadigde.
- Criteria kunnen betrekking hebben op persoon of hoedanigheid van (potentiële) gegadigde (b.v. geschiktheidseisen zoals financiële draagkracht)
- Er kunnen uitsluitingsgronden worden geformuleerd (b.v. uitsluiting van gegadigde die in staat van faillissement verkeert)
- Criteria om koper te kunnen selecteren (b.v. hoogste prijs eventueel in combinatie met andere criteria zoals duurzaamheid) zijn mogelijk.
- Criteria waarmee gemeente verlangt dat koper zich houdt aan het vigerend publiekrechtelijke kader of ruimtelijke plannen of ruimtelijke eisen die nog niet publiekrechtelijk zijn vastgelegd, mogen worden opgenomen.
- Privaatrechtelijke criteria mogen publiekrechtelijke kaders niet doorkruisen.

Stap 3:

Tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure de volgende zaken bekend maken:

- Beschikbaarheid van de onroerende zaak
- Selectieprocedure
- Tijdschema
- Selectiecriteria

Publicatie vindt plaats op drie plaatsen (via de afdeling Communicatie van de gemeente):

- Op www.rhenen.nl. Projecten die we aan zien komen moeten hierop geplaatst worden; de informatie wordt actueel gehouden en steeds verder uitgebreid (tot het eraf kan) door de projectleider.

Als een procedure echt van start gaat, publiceren we dat (ruim op tijd):

- In Het GemeenteNieuws op de gemeentepagina
- op www.overheid.nl.

Publicatietermijn:

- te beoordelen per situatie
- richtlijn: 3 tot 4 weken (buiten vakanties) als gegadigden zich alleen hoeven te melden; langere periode als gegadigde bijvoorbeeld ook een plan moet indienen

Stap 1a Uitzonderingsregel:

Op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria vaststellen waarom er maar één gegadigde is of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één gegadigde is (= formuleren motivatie).

Stap 1b:

Voornemen tot verkoop tijdig voorafgaand aan de verkoop bekendmaken op www.rhenen.nl, Het GemeenteNieuws en op www.overheid.nl (via afdeling Communicatie). De publicatietekst kan per geval verschillen.

In de tekst moet in ieder geval de motivering van stap 1a opgenomen worden. Daarnaast adviseert Zypp om de volgende tekst met betrekking tot de bezwaarmogelijkheid op te nemen in de publicatietekst: Op grond van de uitspraak van de Hoge Raad van 26 november 2021 inzake Didam is de gemeente verplicht om de beoogde verkoop van onroerende zaken openbaar te maken.

Bent u het oneens met de voorgenomen verkoop, omdat u het object zelf wil verwerven? Dan kunt u binnen 20 kalenderdagen na publicatie een kort geding starten bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland. Als u hiervan gebruik maakt, dan verzoeken wij u om ook een digitaal exemplaar van de dagvaarding toe te zenden aan@rhenen.nl. Als binnen 20 kalenderdagen na deze publicatie geen kort geding is gestart, dan vervalt het recht om tegen de voorgenomen verkoop op te komen.

Als je aan de tekst een optie voor het vragen van nadere inlichtingen wil toevoegen, dan kan dat. Zypp geeft daarbij aan dat het belangrijk is dat wel duidelijk blijft, dat alleen het starten van een kort geding ertoe kan leiden dat de grondverkoop 'on hold' wordt gezet. Als je een mogelijkheid tot het stellen van vragen wil toevoegen, is het advies van Zypp dat aan het einde van de publicatietekst te doen en hiervoor de volgende regel op te nemen:

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met (e-mailadres of naam met telefoonnummer).

PROCEDURE PER UITGIFTESOORT

Restgroen

Te volgen stappen 1, 1a en 1b (uitzonderingsregel)

Verkoop/verhuur restgroen op restgroenkaart/ vallend onder nota restgroen

- Verkoop en verhuur van restgroen valt in principe onder de uitzonderingsregel.
- Motivatie: Het restgroen wordt verkocht op basis van de vigerende beleidsnota restgroen van de gemeente Rhenen d.d. mei 2012. De gemeente Rhenen heeft in haar restgroenbeleid opgenomen dat aangrenzende eigenaren de enige gegadigden zijn voor de aangrenzende restgroenpercelen. De reden hiervoor is dat er anders een versnipperd beeld van de eigendommen ontstaat en iedere willekeurige geïnteresseerde grond grenzend aan een voor- of achtertuin van een bewoner zou kunnen kopen met mogelijk zeer onwenselijke situaties tot gevolg.
- Indien er binnen 20 kalenderdagen na publicatie geen kort geding is gestart, dan zal in principe de koopovereenkomst worden aangeboden.
- Verjaringszaken m.b.t. restgroen vallen niet onder reikwijdte van het Didamarrest.

Zakelijk recht van erfpacht agrarisch

Te volgen stappen 1,2 en 3 of 1, 1a en 1b

Aflopende erfpachtrechten en nieuw uit te geven erfpachtrechten

Bij erfpachtrechten die na de overeengekomen duur eindigen, zal eerst uitvoering worden gegeven aan de afspraken uit de aflopende overeenkomst. Contractueel kan bepaald zijn dat een nieuw erfpacht-recht of een ander gebruiksrecht eerst moet worden aangeboden aan de huidige erfpachter. In dat geval kan worden volstaan met het publiceren van de voorgenomen uitgifte met de motivatie dat de erfpacht of een ander gebruiksrecht wordt voortgezet met de huidige erfpachter conform eerdere contractafspraken.

Bij erfpachtrechten die na de overeengekomen duur eindigen, zonder dat een afspraak over continuatie is overeengekomen of indien een erfpachter niet wil verlengen (bij een contractueel recht hierop), zal

een selectieprocedure en -criteria moeten worden opgesteld en is publicatie vooraf noodzakelijk. Dit geldt ook voor erfpachtrechten die voor het eerst worden uitgegeven. Uitgifte geschiedt conform nota pachtbeleid 2022 via een openbare inschrijving.

Selectiecriteria:

- gegadigde betreft een in de gemeente Rhenen gevestigde agrariër (uitsluitingscriterium);
- gegadigde heeft middels een agrarische bedrijfsmatige exploitatie het hoofdberoep in de landbouw (uitsluitingscriterium);
- financiële draagkracht gegadigde, te toetsen middels een verklaring omtrent betalingsgedrag van de belastingdienst (uitsluitingscriterium);
- gegadigde levert bijdrage aan landbouwstructuurverbetering; te meten via het afstandscriterium (afstand uit te geven kavel t.o.v. het bedrijf van gegadigde en het kavelgrootte-criterium (toename oppervlakte aangrenzende kavel gegadigde bij gunning)
- gegadigde levert bijdrage aan een duurzaam buitengebied (te meten via een duurzaamheidscore bij inschrijving *)
- gegadigde die aan bovengenoemde criteria voldoet en hoogste gewogen canon (geboden canon in combinatie met duurzaamheidscore en score op landbouwstructuurverbetering) uitbrengt bij de openbare inschrijving, krijgt gegund, onder voorbehoud van instemming door het college van Burgemeester en Wethouders

Bekendmakingstermijn selectieprocedure:

- 4 weken voor openstelling inschrijving

Erfpachtrechten die tussentijds vervreemd worden

Erfpacht is een zakelijk recht dat door de erfpachter tussentijds vervreemd kan worden. In de erfpachtakte is vaak opgenomen dat voor deze vervreemding toestemming nodig is van het college van burgemeester en wethouders. Zij kunnen aan deze toestemming voorwaarden verbinden. In dit geval is de vervreemder niet de gemeente. Dit betekent dat dergelijke transacties volgens de huidige jurisprudentie niet aan het Didamarrest hoeven te worden getoetst en er geen sprake is van een selectieprocedure en/of publicatieplicht.

Zakelijk recht van opstal

Te volgen stappen 1,2 en 3 of 1, 1a en 1b

Opstalrechten vervallen automatisch op de datum dat het opstalrecht eindigt. In een aantal lopende opstalovereenkomsten is een recht op verlenging opgenomen. In dat geval zal er eerst worden onderhandeld met de huidige opstaller over een verlenging van het opstalrecht. Er is dan maar een gegadigde en er kan worden volstaan met het publiceren van de voorgenomen uitgifte conform stap 1a en 1b met de motivatie dat het recht van opstal wordt voortgezet met de huidige opstaller.

In het geval dat de huidige opstaller geen belangstelling heeft voor verlenging en de gemeente opnieuw een opstalrecht wil vestigen, dan is er sprake van een nieuwe uitgifte en zal moeten worden beoordeeld of er één of meer gegadigden zijn. Afhankelijk van het antwoord zal of de hoofdregel of de uitzonderingsregel van toepassing zijn. De motivatie voor de uitzonderingsregel zal apart per geval moeten worden opgesteld.

Selectiecriterium (voor het geval dat er meerdere gegadigden zijn):

- loting

Bekendmakingstermijn selectieprocedure (voor het geval dat er meerdere gegadigden zijn):

- tot 4 weken na publicatie kunnen gegadigden zich melden

Bruikleen

Bij bruikleen kan een onderscheid worden gemaakt tussen de uitgifte van agrarische grond in bruikleen en de uitgifte in bruikleen van andersoortig vastgoed.

Uitgifte in bruikleen agrarische grond

Te volgen stappen: 1, 2 en 3 (hoofdregel)

Bij de uitgifte van agrarische grond in bruikleen kunnen er meerdere gegadigden zijn. Daarom is een selectieprocedure en publicatie vooraf noodzakelijk. Uitgifte geschiedt conform nota pachtbeleid 2022 via een openbare inschrijving.

Selectiecriteria:

- gegadigde woont in de gemeente Rhenen (uitsluitingscriterium)
- gegadigde levert de grootste bijdrage aan landbouwstructuurverbetering; te meten via het afstandscriterium (afstand bruikleenkavel t.o.v. het bedrijf van gegadigde en het kavelgrootte-criterium (toename oppervlakte aangrenzende kavel gegadigde bij gunning)

Bekendmakingstermijn selectieprocedure:

- 4 weken voor openstelling inschrijving

Uitgifte in bruikleen niet agrarische grond

Te volgen stappen: 1, 2 en 3 (hoofdregel)

Bij de uitgifte van niet- agrarische grond in bruikleen kunnen er meerdere gegadigden zijn. Daarom is een selectieprocedure en publicatie vooraf noodzakelijk.

Selectiecriteria:

- 'first come, first serve' principe. Dit betekent dat degene die zich als eerste meldt, bij voorkeur in de gelegenheid wordt gesteld een bruikleen overeen te komen.

Bekendmakingstermijn selectieprocedure:

- weken voor aanvang aanmeldingstermijn

Uitgifte liberale pachtgronden (conform art 397 lid 1 en lid 2 BW)

Te volgen stappen: 1, 2 en 3 (hoofdregel)

Er kunnen meerdere gegadigden zijn. Daarom is een selectieprocedure en publicatie vooraf noodzakelijk. Uitgifte conform nota pachtbeleid 2022 via een openbare inschrijving.

Selectiecriteria:

- gegadigde betreft een in de gemeente Rhenen gevestigde agrariër (uitsluitingscriterium)
- gegadigde heeft middels een agrarische bedrijfsmatige exploitatie het hoofdberoep in de landbouw (uitsluitingscriterium)
- gegadigde levert bijdrage aan landbouwstructuurverbetering; te meten via het afstandscriterium (afstand uit te geven kavel t.o.v. het bedrijf van gegadigde en het kavelgrootte-criterium (toename oppervlakte aangrenzende kavel gegadigde bij gunning)
- gegadigde levert bijdrage aan een duurzaam buitengebied (te meten via een duurzaamheidscore bij inschrijving *)
- gegadigde die aan bovengenoemde criteria voldoet en hoogste gewogen bieding (prijs in combinatie met duurzaamheidscore en score op landbouwstructuurverbetering) uitbrengt bij de openbare inschrijving, krijgt gegund, onder voorbehoud van instemming door het college van Burgemeester en Wethouders. Daarbij geldt dat een inschrijver maximaal 3 kavels gegund krijgt. Heeft een inschrijver bij meer dan 3 kavels de hoogste virtuele bieding, dan krijgt hij de 3 kavels toegewezen met het hoogste financiële resultaat voor de gemeente.

Bekendmakingstermijn selectieprocedure:

- 4 weken voor openstelling inschrijving

Jachthuur

Te volgen stappen 1, 2 en 3 of 1, 1a en 1b

Bij de uitgifte van jachtrechten zijn er afhankelijk van het specifiek uit te geven jachtrecht meerdere gegadigden of slechts één mogelijke gegadigde. Per geval zal beoordeeld moeten worden of de hoofdregel of de uitzonderingsregel van toepassing is. De motivatie voor de uitzonderingsregel zal apart per geval moeten worden opgesteld.

Selectiecriteria (in het geval dat er meerdere gegadigden zijn):

- Eisen die door de wet aan een jachtveld gesteld worden. Artikel 3.26 lid 1 onderdeel b Wet Natuurbescherming en artikel 3.12 Besluit natuurbescherming: Het jachtveld moet een aaneengesloten oppervlakte hebben van ten minste 40 ha per jachthouder en in dat veld moet een cirkel kunnen worden getrokken met een straal van ten minste 150 meter.

Bekendmakingstermijn selectieprocedure (in het geval dat er meerdere gegadigden zijn):

- Tot 4 weken na publicatie kunnen gegadigden zich melden.

Ruiling van onroerend goed

Te volgen stappen 1, 2 en 3 of 1, 1a en 1b

In een uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant d.d. 8 juli 2022 (ECLI:NL:RBOBR:2022:2962) geeft de voorzieningenrechter aan dat het Didam-arrest ook van toepassing is op grondruil. Dit oordeel sluit aan bij de algemene strekking van het Didam-arrest en strookt met de opvattingen in de literatuur. Afhankelijk van het specifieke geval moet dus worden bepaald of er meerdere gegadigden zijn/kunnen zijn voor de ruiling. En of dus de hoofdregel of de uitzonderingsregel van toepassing is. Selectiecriteria of motivatie per geval op te stellen.

*** Duurzaamheidsscore**

Met betrekking tot de uitgifte van percelen in pacht of erfpacht kan een duurzame uitgifte worden gerealiseerd door het hanteren van een gunningssysteem met een gewogen pacht prijs, zoals dat momenteel wordt gedaan door de provincie Noord-Brabant via het Groenontwikkelingsfonds Brabant. Het systeem is ontwikkeld door Stichting Milieukeur en de Universiteit Wageningen.

Hierbij worden de aangeboden percelen op een website geplaatst (de website van Stichting Pachtbank te weten www.pachtbank.nl) en vindt er een openbare inschrijving plaats. Bij de aangeboden percelen wordt aangegeven welke bijzondere voorwaarden/beperkingen eventueel van toepassing zijn.

Bij het bepalen van de gunning wordt niet alleen gekeken naar het hoogste bod, maar ook naar de zogenaamde duurzaamheidsscore. Op deze manier wordt meegewogen of en in welke mate de bedrijfsvoering van de potentiële pachter voldoet aan de gestelde eisen van duurzaamheid. Dat laatste wordt bepaald aan de hand van certificaten die bedrijven al hebben, zoals het Skal biologisch certificaat en op het moment van inschrijving geldig zijn. Elk certificaat krijgt een rapportcijfer en de opstelsom hiervan vormt de duurzaamheidsscore.

Om te bepalen welke certificaten meetellen voor de duurzaamheidsscore wordt aangesloten bij de certificaten die het Groenontwikkelfonds Brabant hanteert met uitzondering van de certificaten die specifiek voor Brabant gelden, zoals de Brabantse Biodiversiteitsmonitor. De certificaten en rapportcijfers worden door hen jaarlijks opnieuw vastgesteld, zodat het systeem actueel blijft.

De certificaten zijn op basis van een deskundigenoordeel beoordeeld, vervolgens wordt een vooraf bepaalde score toegekend, die is afhankelijk van de bijdrage die zij leveren aan waterbeheer, bodemkwaliteit en biodiversiteit. De optelsom van alle waarderingen levert het rapportcijfer op.