

## Beleidsregel uitgifte onroerende zaken, gemeente Weert

### Inleiding en reikwijdte van deze beleidsregel

Wanneer een overheidslichaam het voornemen heeft om een onroerende zaak (gebouwd of ongebouwd) te verkopen, dan moet volgens het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (Didam) via een selectieprocedure ruimte worden geboden aan (potentiële) gegadigden om mee te kunnen dingen bij de aankoop hiervan. Dit is het geval als er meerdere gegadigden zijn of er redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In deze beleidsregel is te lezen hoe de gemeente Weert potentiële gegadigden informeert over de 'verkoop'portefeuille en hoe de selectie van een koper plaatsvindt. Waar wordt gesproken over 'verkoop' geldt dit in elke geval ook voor grondruil, uitgifte in erfpacht, vestiging opstalrecht, pacht, verhuur of ingebruikgeving.

### Bekendmaking verkoop onroerende zaken

De gemeente Weert maakt via de gemeentelijke website het actuele verkoopaanbod bekend. Via deze site wordt u op de hoogte gebracht van te koop staande onroerende zaken.

Tevens wordt u in kennis gesteld over de verkoop van gemeentelijk vastgoed. De (bijzondere) verkoop- of inschrijvingsvoorwaarden worden zichtbaar nadat u het desbetreffende object heeft aangeklikt.

Daarnaast vindt er in het Gemeenteblad ook een publicatie plaats van voorgenomen onderhandse verkopen.

### Criteria voor (grond) verkoop

#### *Woningbouwkavels*

Interesse in een woningbouwkavel kan kenbaar worden gemaakt via e-mail naar [verkoopteam@weert.nl](mailto:verkoopteam@weert.nl). Geïnteresseerden worden benaderd volgens het principe "wie het eerst komt, wie het eerst maalt".

Het tijdstip van ontvangen van de e-mail is bepalend voor de volgorde waarin gegadigden worden uitgenodigd voor een verkoopgesprek en in aanmerking komen voor de aankoop van de bouwkavel, in het geval er meerdere gegadigden zijn.

Voor bepaalde plannen geldt een lotingsprocedure.

Er vindt geen publicatie plaats over de selectie van de koper.

#### *Sociale huur*

Woningbouwkavels voor sociale huur worden op basis van de prestatieafspraken met de corporaties verkocht aan Wonen Limburg (Weert) en Woonik (Stramproy). In voorkomende gevallen worden incidenteel grondstroken verkocht aan de corporaties Woonzorg Nederland en Nester indien dit als gevolg van het gemeentelijk beleid en plaatselijke ontwikkelingen wenselijk is.

Het voornemen tot de één-op-één verkoop wordt kenbaar gemaakt via het Gemeenteblad. Bij de bekendmaking wordt een reactietermijn van twintig kalenderdagen opengesteld waarbinnen eventuele derde partijen kunnen aangeven dat zij ook als gegadigde in aanmerking dienen te komen.

#### *Projectbouw*

Woningbouwkavels ten behoeve van projectbouw ter afname door een bouwbedrijf of projectontwikkelaar worden afzonderlijk op de website kenbaar gemaakt.

De specifieke (selectie) voorwaarden en reactietermijn zijn zichtbaar bij het desbetreffende object.

Het voornemen tot gunning aan de geselecteerde gegadigde wordt kenbaar gemaakt binnen de kring van geïnteresseerde inschrijvers. Bij de bekendmaking wordt een reactietermijn van twintig kalenderdagen opengesteld waarbinnen de afgevallene gegadigden hiertegen gemotiveerde bezwaren kenbaar kunnen maken.

#### *Bouwclaim / ruil / verkoop aanliggende grond*

Er komen situaties voor waarbij een marktpartij over een strategische grondpositie beschikt en deze via een beroep op zelfrealisatie wil ontwikkelen, en waarbij dit alleen mogelijk is door het krijgen van gemeentegrond via koop/ruil of het sluiten van een bouwclaimovereenkomst.

In die gevallen waarbij er ingevolge van de strategische grondpositie geen andere (potentiële) gegadigden zijn, gaat de gemeente over tot het sluiten van een één-op-één overeenkomst of een bouwclaimovereenkomst.

Ook zijn er situaties waarbij een marktpartij beschikt over gronden die voor de gemeente nodig zijn voor de ontwikkeling van een plangebied. In voorkomende gevallen is de marktpartij bereid de grond

aan de gemeente te verkopen onder de voorwaarde dat zij elders (in of buiten het plangebied) bouwrijpe kavels terug kan kopen van de gemeente.

Het voornemen tot de één-op-één verkoop of het sluiten van de bouwclaimovereenkomst wordt kenbaar gemaakt via het Gemeenteblad. Bij de bekendmaking wordt een reactietermijn van twintig kalenderdagen opengesteld waarbinnen eventuele derde partijen kunnen aangeven dat zij ook als gegadigde in aanmerking willen komen.

### **Bedrijfskavels**

Interesse in een bedrijfsbouwkavel kan kenbaar worden gemaakt via e-mail naar [ondernemen@weert.nl](mailto:ondernemen@weert.nl).

Geïnteresseerden worden benaderd volgens het principe "wie het eerst komt, wie het eerst maalt". Het tijdstip van ontvangen van de e-mail is bepalend voor de volgorde van gegadigden in het geval er meerdere gegadigden zijn. De volgorde bepaalt met welke partij de gemeente als eerste in gesprek gaat over de mogelijke verkoop.

Het voornemen van de voorgenomen verkoop (c.q. erfpacht) op basis van de openbare uitgifte wordt als een zogenaamde pre-optie kenbaar gemaakt. Bij de bekendmaking wordt een reactietermijn van twintig kalenderdagen opengesteld waarbinnen eventuele derde partijen kunnen aangeven dat zij ook als gegadigde in aanmerking dienen te komen.

### **Grondstroken**

Onder grondstroken wordt verstaan: Een grondstrook (veelal een groenstrook) van beperkte grootte in eigendom van de gemeente en behorende tot de openbare ruimte, die tevens grenst aan eigendom van een particulier of bedrijf en vanwege zijn karakter en situering geen rol van betekenis (meer) speelt bij de ordening van de openbare ruimte.

Wanneer sprake is van een grondstrook die grenst aan het perceel van één eigenaar dan gaat de gemeente uit van één (potentiële) gegadigde aan wie de grondstrook - gelet op de voorwaarden in de beleidsregel grondstroken en adoptiegroen - verkocht, verhuurd of in bruikleen gegeven kan worden. Wanneer sprake is van een grondstrook die grenst aan het perceel van meer dan één eigenaar dan vindt er een selectie plaats, waarbij de aanwezigheid van een verhuur- of bruikleenovereenkomst ten aanzien van de desbetreffende grondstrook of anderszins reeds legaal in gebruik wordt betrokken. Dit tenzij de grond dient te worden verkocht ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling of herinrichting van de openbare ruimte.

### **Vrijkomende bebouwing**

De gemeente is in voorkomende gevallen eigenaar van gebouwen die in aanmerking komen voor verkoop of verhuur. Interesse in de koop of huur van het object kan, na publicatie op de gemeentelijke website, kenbaar worden gemaakt via e-mail naar [verkoopteam@weert.nl](mailto:verkoopteam@weert.nl).

Geïnteresseerden worden benaderd volgens het principe "wie het eerst komt, wie het eerst maalt". Het tijdstip van ontvangen van de e-mail is bepalend voor de volgorde van gegadigden in het geval er meerdere gegadigden zijn. De volgorde bepaalt met welke partij de gemeente als eerste in gesprek gaat over de mogelijke verkoop of verhuur.

Het voornemen tot een eventuele één-op-één verkoop wordt kenbaar gemaakt via het Gemeenteblad. Bij de bekendmaking wordt een reactietermijn van twintig kalenderdagen opengesteld waarbinnen eventuele derde partijen kunnen aangeven dat zij ook als gegadigde in aanmerking dienen te komen.

### **Tender/prijsvraag mededinging aanbesteding**

In bepaalde gevallen schrijft de gemeente een tender of prijsvraag uit. De winnaar krijgt, eventueel via een haalbaarheidsonderzoek als tussenstap, de grondverkoop gegund.

Het voornemen tot gunning aan de geselecteerde gegadigde wordt kenbaar gemaakt binnen de kring van geïnteresseerde inschrijvers. Bij de bekendmaking wordt een reactietermijn van twintig kalenderdagen opengesteld waarbinnen de afgevallen gegadigden hiertegen gemotiveerde bezwaren kenbaar kunnen maken.

### **Partnersselectie**

Bij grote gebiedsontwikkelingen is het niet altijd mogelijk om vooraf de kaders te scheppen die nodig zijn voor het uitzetten van de verkoopprocedure via een plan- of prijsselectie. Een alternatieve selectiemethode is dan selectie op basis van partnerprofiel. Selectie vindt dan niet plaats op basis van plan met bieding en/of prijs, maar op een partnerprofiel waarbij een samenwerkingspartner wordt gezocht die het beste past bij de ontwikkelopgave.

Het voornemen tot selectie van een partner in een gebiedsontwikkeling wordt kenbaar gemaakt via het Gemeenteblad. Bij de bekendmaking wordt een reactietermijn van twintig kalenderdagen opengesteld

waarbinnen eventuele derde partijen kunnen aangeven dat zij ook als gegadigde in aanmerking dienen te komen.

De hierboven genoemde selectiecriteria dienen als leidraad te worden beschouwd. De gemeente is te allen tijde bevoegd in concrete gevallen (bij het publiceren van het voornemen om te gunnen) aanvullende selectiecriteria te hanteren of van het vorenstaande af te wijken indien hiertoe aanleiding bestaat op grond van rechtspraak.

#### **Melding potentiële koopgegadigde**

Wanneer na de bekendmaking van een voornemen tot een één-op-één verkoop zich alsnog een derde partij als (potentiële) koopgegadigde meldt, dan kunnen zich twee situaties voordoen:

1. De gemeente is het eens met een reactie van een derde partij. Dit betekent dat de gemeente de uitgifte aan de door de gemeente beoogde gegadigde zal heroverwegen.
2. De gemeente is het niet eens met de reactie van een derde partij. In dat geval zal de gemeente desbetreffende partij een termijn stellen van 20 kalenderdagen waarbinnen hij nogmaals kan aangeven dat hij zich niet kan verenigen met de voorgenomen uitgifte. Dit kan hij doen door betekening van een kortgedingdagvaarding aan het adres van de gemeente. Indien voornoemde termijn wordt overschreden zonder dat de kortgedingdagvaarding aan het adres van de gemeente is betekend, staat het de gemeente vrij om tot contractsluiting over te gaan. Het staat de derde partij in dat geval niet meer vrij om hiertegen in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft hij zijn rechten daarop verwerkt. De gemeente en de beoogde gegadigde zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de overeenkomst zou worden opgekomen.

*Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert in de vergadering van 29 november 2022.*

*De gemeentesecretaris,  
A.M. Vrijenhoek*

*De burgemeester,  
mr. R.J.H. Vlecken*