

Beleidskader uitgifte vastgoed door de gemeente Zoetermeer

Beleidskader voor de selectie van partijen bij uitgifte van gronden en gebouwen (vastgoed) door de gemeente Zoetermeer.

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De gemeente Zoetermeer (hierna te noemen: de 'gemeente') is eigenaar van (onbebouwde) grond en gebouwen (hierna beide te noemen: 'vastgoed'). Als eigenaar koopt en verkoopt de gemeente vastgoed. Daarnaast kan de gemeente vastgoed bijvoorbeeld ook verhuren, in gebruik geven, verpachten, ruilen of op het vastgoed een erfpachtrecht of recht van opstal vestigen. Dit noemen wij 'uitgifte' van vastgoed. Dit beleidskader is van toepassing op al deze vormen van uitgifte van vastgoed.

Uitgifte van vastgoed door de gemeente vindt plaats aan ontwikkelaars, bedrijven, woningcorporaties, maatschappelijk organisaties of particulieren. Uitgifte van vastgoed gebeurt voor verschillende doeleinden. Elke uitgifte is maatwerk. Dit geldt zowel voor uitgifte van een enkel vastgoedobject als voor uitgiften die onderdeel zijn van een project waarin sprake is van (her)ontwikkeling van vastgoed. Ieder vastgoedobject en ieder project heeft zijn eigen unieke vraagstukken, uitdagingen en kwaliteiten.

De gemeente moet bij elk handelen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur volgen. Dat geldt dus ook bij de uitgifte van vastgoed. Het gelijkheidsbeginsel speelt hierbij een belangrijke rol. Dit betekent dat de gemeente gelijke kansen moet bieden aan iedereen die van de gemeente vastgoed wil kopen (of huren, pachten, gebruiken etc.). In het Didam-arrest van 26 november 2021 heeft de Hoge Raad beschreven op welke manier de gemeente het gelijkheidsbeginsel moet toepassen bij uitgifte van vastgoed.

1.2. Doelstelling

De gemeente heeft als doel om bij elke uitgifte van vastgoed dezelfde werkwijze te volgen. Om dat doel te bereiken volgt de gemeente de beleidsregels uit dit beleidskader. Uit deze beleidsregels blijkt hoe de gemeente in de praktijk invulling zal geven aan het bieden van gelijke kansen bij de uitgifte van vastgoed.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 onderscheiden wij drie manieren van uitgifte. In hoofdstuk 3 leggen wij uit welke algemene regels de gemeente hanteert bij zowel eenvoudige als complexe uitgiften van vastgoed. Wij lichten ook toe welke twee procedures (uitgifte in mededinging en één-op-één uitgifte) er bij uitgifte van vastgoed gevolgd kunnen worden en welke selectiecriteria de gemeente mogelijk zal hanteren. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de werkwijze bij eenvoudige uitgiften nader uitgelegd en in hoofdstuk 5 de werkwijze bij complexe uitgiften. Tot slot staat in hoofdstuk 6 een stroomschema met richtlijnen waaraan de uitgifte van vastgoed dient te voldoen.

2. Manieren van uitgifte van vastgoed

De gemeente onderscheidt drie manieren van uitgifte van vastgoed:

1. Eenvoudige uitgifte: uitgifte van bestaand vastgoed waarbij geen sprake is van herontwikkeling.
2. Complexe uitgifte: (her)ontwikkeling van vastgoed waarbij geen sprake is van een 'overheidsopdracht' in de zin van de Aanbestedingswet 2012.
3. Uitgifte in combinatie met een overheidsopdracht voor werken: de gemeente moet, boven de door de Europese Commissie vastgestelde drempelwaarde, een Europese aanbestedingsprocedure volgen of, met inachtneming van de Gids proportionaliteit, het gemeentelijk aanbestedingsbeleid toepassen.

Dit beleidskader is wél van toepassing op een eenvoudige uitgifte (nr. 1) en complexe uitgifte (nr. 2).

Dit beleidskader is niet van toepassing indien bij een verkoop met (her)ontwikkelopgave sprake is van overheidsopdracht in de zin van de Aanbestedingswet 2012 (nr. 3). Bij een aanbesteding van een overheidsopdracht gelden de regels en procedures van de Aanbestedingswet 2012.

3. Algemene regels

In hoofdstuk 3.1 staan de regels die zowel gelden bij een eenvoudige uitgifte als een complexe uitgifte. In hoofdstuk 3.2 lichten wij toe welke twee procedures de gemeente kan volgen bij uitgifte van vastgoed (uitgifte in mededinging of één-op-één uitgifte). In hoofdstuk 3.3 leggen wij uit welke selectiecriteria de gemeente mogelijk kan hanteren.

3.1. Regels bij eenvoudige en complexe uitgifte

Bij een eenvoudige of complexe uitgifte van vastgoed gelden in elk geval de volgende regels:

- De gemeente handelt bij de uitgifte van vastgoed als private partij en is daarbij gehouden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel. Dit betekent dat de gemeente gelijke kansen zal bieden aan iedereen die in aanmerking wil komen voor uitgifte van vastgoed door de gemeente.
- Bij elke uitgifte van vastgoed zal door het college, of door de gemandateerde¹ namens het college, een plan van aanpak worden vastgesteld. Voor het plan van aanpak wordt het format plan van aanpak (**bijlage 1**) gebruikt. In dit plan van aanpak staat onder meer:
 - i. waarom de gemeente het vastgoed wil uitgeven en de voorwaarden die de gemeente hanteert bij de uitgifte van vastgoed;
 - ii. welke objectief, redelijk en toetsbare selectiecriteria de gemeente zal hanteren bij de uitgifte van het desbetreffende vastgoed. Deze selectiecriteria worden onder meer bepaald op basis van de voorwaarden zoals genoemd onder (i). De selectiecriteria moeten ondubbelzinnig en duidelijk zijn. Dit verzekert een onpartijdige behandeling en hierdoor wordt willekeur voorkomen. Het is niet toegestaan de selectiecriteria toe te schrijven naar één bepaalde gegadigde;
 - iii. een (op de selectiecriteria gebaseerde) beoordeling of er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zijn die in aanmerking willen komen. In dat geval vindt een selectieprocedure plaats. Wanneer sprake is van maar één serieuze gegadigde die in aanmerking komt of redelijkerwijs te verwachten is dat er maar één serieuze gegadigde is, kan de gemeente kiezen voor één-op-één uitgifte (zie hoofdstuk 3.2 voor verdere uitleg van deze procedures);
 - iv. een overzicht van de stappen, inclusief tijdschema, die de gemeente zal nemen bij uitgifte in mededinging dan wel bij één-op-één uitgifte; en
 - v. of een beoordeling in het kader van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) onderdeel uitmaakt van de desbetreffende uitgifteprocedure. In dit verband is relevant dat de gemeente in de Beleidsregel Bibob Zoetermeer beleidsregels heeft vastgesteld voor de bevordering van integriteitsbeoordelingen. Ook voor vastgoedtransacties.
- Het college, of de gemandateerde namens het college, besluit tot uitgifte van gemeentelijk vastgoed.
- De gemeente volgt de regels met betrekking tot staatssteun.
- Dit beleidskader is niet van toepassing op de losse uur-verhuur van ruimtes en sportvelden. Voor deze uitgifte is het via de website [Gebruik van ruimtes of sportvelden | Gemeente Zoetermeer](#) voor iedereen die aan de gestelde voorwaarden voldoet mogelijk om een ruimte of sportveld te huren.
- Dit beleidskader is niet van toepassing op de toewijzing van lokalen bewegingsonderwijs, aangezien dit voortvloeit uit artikel 30 van de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs Gemeente Zoetermeer.

3.2. Twee procedures: uitgifte in mededinging en één-op-één uitgifte

Bij de uitgifte van vastgoed maakt de gemeente steeds een afweging welke procedure gevolgd zal worden. De gemeente onderscheidt twee procedures:

- uitgifte in mededinging; en
- één-op-één uitgifte.

Uitgifte in mededinging

1) Op basis van het geldende mandaatbesluit van het college en/of ondermandaatbesluit en het bij deze besluiten behorende mandaatregister.

De gemeente moet bij iedere uitgifte van vastgoed voldoende mededinging in acht nemen. De gemeente stelt daarom bij elke uitgifte selectiecriteria op. Deze selectiecriteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Uiteindelijk selecteert de gemeente op basis van die selectiecriteria een partij. Bij uitgifte in mededinging gelden de volgende regels:

- De gemeente bepaalt of het om een eenvoudige of complexe uitgifte gaat, maakt een plan van aanpak en laat dit plan van aanpak door het college, of een gemandateerde namens het college, vaststellen (zie hoofdstuk 3.1).
- De gemeente maakt door middel van een publicatie tijdig informatie bekend zodat (potentiële) gegadigden kennis kunnen nemen van tenminste de volgende aspecten:
 - o het uit te geven vastgoed;
 - o de door de gemeente ten aanzien van het vastgoed toegestane activiteiten;
 - o het verloop van de selectieprocedure; en
 - o de door de gemeente te hanteren selectiecriteria.
- De publicatie wordt gedaan op de website van de gemeente [Verkoop of verhuur vastgoed gemeente | Gemeente Zoetermeer](#) met een hyperlink naar dezelfde publicatie in het Gemeenteblad in het geval van één-op-één uitgifte. Als het vastgoed via mededinging wordt uitgegeven, dan wordt de publicatie gedaan op de website van de gemeente met een hyperlink naar dezelfde publicatie in het Gemeenteblad en eventueel met een hyperlink naar de website van de makelaar die de uitgifte namens de gemeente verzorgt.
- Potentiële gegadigden krijgen de gelegenheid om een aanbieding bij de gemeente in te dienen. De termijn voor het indienen van de aanbieding bedraagt vier weken of langer en zal worden vermeld in de publicatie. De gemeente beoogt om (de duur van) deze termijn voldoende af te stemmen op de mate van inspanningen die van de (potentiële) gegadigden in de procedure worden verwacht om een serieuze aanbieding te kunnen overwegen en voorbereiden.
- Na afloop van de indieningstermijn, zal de gemeente een selectiebeslissing nemen. De gemeente zal de 'winnende' partij en de afgefallen gegadigden hiervan in kennis stellen. Als het vastgoed via een makelaar wordt uitgegeven zal de makelaar de 'winnende' partij en de afgefallen gegadigden hiervan in kennis stellen. De selectiebeslissing wordt onderbouwd met een op de selectiecriteria aansluitende motivering van het besluit en een vermelding van een termijn waarbinnen de afgefallen gegadigden kunnen opkomen tegen de (gemotiveerde) selectiebeslissing. Gedurende deze termijn wordt het sluiten van de voorgenomen overeenkomst opgeschort (*standstill*) en worden afgewezen gegadigden in de gelegenheid gesteld zich te beraden over de motivering van de afwijzing. Al naar gelang de complexiteit van de selectieprocedure zal de lengte van de te hanteren termijnen moeten worden vastgesteld. Als uitgangspunt geldt dat gegadigden de mogelijkheid krijgen om binnen een termijn van 20 kalenderdagen de kwestie voor te leggen aan een voorzieningenrechter door middel van het starten van een kort geding. Indien na het verstrijken van de deze termijn geen kort geding aanhangig is gemaakt tegen de selectiebeslissing, kan de overeenkomst met de 'winnende' gegadigde worden gesloten.

Eén-op-één uitgifte

Eén op één uitgifte is alleen mogelijk als er maar één gegadigde in aanmerking komt voor het vastgoed of redelijkerwijs te verwachten is dat er maar één serieuze gegadigde is. Dit moet de gemeente op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria kunnen motiveren. Bij een één-op-één uitgifte gelden de volgende regels:

- De gemeente bepaalt of het om een eenvoudige of complexe uitgifte gaat, maakt een plan van aanpak en laat dit plan van aanpak door het college, of een gemandateerde namens het college, vaststellen (zie hoofdstuk 3.1).
- De gemeente publiceert op de website van de gemeente [Verkoop of verhuur vastgoed gemeente | Gemeente Zoetermeer](#) het voornemen om aan de beoogde gegadigde vastgoed uit te geven met de hierbij behorende motivatie en vermelding van een termijn waarbinnen eventuele andere gegadigden op kunnen komen tegen de (gemotiveerde) selectiebeslissing (*standstill*). Gedurende deze termijn wordt het sluiten van de voorgenomen overeenkomst opgeschort (*standstill*). Als uitgangspunt geldt dat gegadigden de mogelijkheid krijgen om binnen een termijn van 20 kalenderdagen de kwestie voor te leggen aan een voorzieningenrechter door middel van het starten van een kort geding.
- Indien binnen de termijn van 20 kalenderdagen géén kort geding aanhangig is gemaakt, kan de overeenkomst met de beoogde gegadigde worden gesloten.
- Indien binnen de termijn van 20 kalenderdagen wél een kort geding aanhangig is gemaakt, dan wacht de gemeente de uitspraak van de voorzieningenrechter af. Als de eiser in het gelijk wordt gesteld, dan laat de gemeente opnieuw een plan van aanpak door het college vaststellen. Als de

eiser in het ongelijk wordt gesteld, dan kan de gemeente de uitgifteovereenkomst met de beoogde gegadigde sluiten.

In de volgende specifieke gevallen gebeurt uitgifte van vastgoed steeds door middel van één-op-één uitgifte. Ook in deze gevallen moet een plan van aanpak vastgesteld worden (zie hoofdstuk 3.1):

- Uitgifte van vastgoed aan de toegelaten instellingen ten behoeve van de realisering van sociale huurwoningen met betrekking tot locaties die zijn opgenomen in de prestatieafspraken (Woningwet).
- Uitgifte van vastgoed dat ondergeschikt is aan een grotere ontwikkeling en aantoonbaar noodzakelijk is om een grotere samenhangende ontwikkeling door een ontwikkelaar met een dominante grondpositie mogelijk te maken. Hierbij geldt de voorwaarde dat geen zelfstandige ontwikkeling mogelijk is op het vastgoed dat de gemeente zal uitgeven.
- Uitgifte van vastgoed door middel van het sluiten van bouwclaimovereenkomst(en) waarbij de door de gemeente te verkopen gronden niet los kunnen worden gezien van de door de marktpartij(en) aan de gemeente te verkopen gronden.
- Uitgifte van vastgoed als gevolg van een grondruil die noodzakelijk is voor een beleidsmatig wenselijke ruimtelijke ontwikkeling.
- Uitgifte van gemeentelijk vastgoed ten behoeve van onderwijs (Wet op het primair onderwijs en de Wet op het secundair onderwijs).
- Uitgifte van vastgoed aan nutsbedrijven en andere overheden of (semi-)publieke organisaties die het vervullen van een specifieke taak in het algemeen belang tot doelstelling hebben.
- Uitgifte van gemeentegrond direct grenzend aan het perceel in eigendom van een gegadigde. Mocht het in voorkomende gevallen zo zijn dat meerdere percelen grenzen aan de uit te geven gemeentegrond en daarmee (in potentie) er meerdere gegadigden zijn, dan onderzoekt de gemeente of meerdere van deze gegadigden interesse hebben in de uit te geven gemeentegrond. Indien er meerdere geïnteresseerden zijn zal de gemeente het desbetreffende perceel verdelen over de betreffende eigenaren met aangrenzende percelen of, indien dit gelet op de verkaveling die daardoor ontstaat niet wenselijk is, via een loting uitgeven. In geval van uitgifte van openbaar groen (zijnde snippergroen volgens het Uitgiftebeleid Openbaar Groen) dat grenst aan twee of meer woningen, wordt slechts aan de gegadigde uitgegeven als de eigenaren van de andere woningen hiertegen geen bezwaar hebben. De gegadigde kan de andere eigenaren vragen hiervoor een 'verklaring van geen bezwaar' aan te leveren. In beginsel wordt er geen snippergroen uitgegeven die recht voor of achter andermans perceel ligt, tenzij reeds bestaande verkaveling en kadastrale grenzen hiervoor geen belemmering vormen, buren een alternatieve verdeling van grond gezamenlijk overeenkomen of snippergroen op initiatief van de gemeente wordt uitgegeven waarbij alle betrokken bewoners in de gelegenheid zijn gesteld om hun wens tot verwerving van de grond te uiten.
- Uitgifte van vastgoed vanwege een dringend noodzakelijke ruimtebehoefte (bijvoorbeeld onveilige situatie).

3.3. Selectiecriteria

De gemeente heeft diverse overkoepelende strategieën, zoals de Visie Zoetermeer 2040. Daarnaast zijn er beleid specifieke nota's waarin beleidsdoelstellingen en ambities zijn vastgesteld, bijvoorbeeld met betrekking tot wonen, duurzaamheid, groen of toegankelijkheid. Deze thema's kunnen ook terugkomen in op vastgoed gerichte specifieke beleid en beleidsregels, zoals een Vastgoednota, integraal uitvoeringsbeleid accommodaties, uitgiftebeleid openbaar groen, huurbeleid tankstations of deze zijn onderdeel van een door het college vastgestelde projectopdracht. Hieruit ontstaan minimale eisen die worden opgenomen in programmatische en stedenbouwkundige randvoorwaarden. De selectiecriteria zijn gebaseerd op deze ambities, beleidsdoelstellingen en randvoorwaarden. Het hanteren van selectiecriteria heeft daarmee als voordeel dat de gemeente met de uitgifte van vastgoed krijgt wat die voor ogen heeft. Daarnaast weten de marktpartijen, door deze werkwijze, aan welke voorwaarden hun aanbidding moet voldoen en kunnen zij een passende aanbidding doen. Ook heeft deze werkwijze als voordeel dat voor alle marktpartijen een eerlijke en doelmatige selectie plaatsvindt. De gemeente besteedt daarom veel aandacht aan het opstellen van de selectiecriteria.

De selectiecriteria zijn maatwerk en dienen per project te worden bepaald. Er bestaat dus vrijheid bij het vaststellen van de selectiecriteria mits deze objectief meetbaar zijn, toetsbaar en redelijk. De gemeente acht de volgende (niet limitatieve) selectiecriteria van belang:

- de hoogte van de geboden prijs;
- de solvabiliteit van de gegadigde;
- de ondersteuning van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid en andere beoogde beleidsdoelstellingen van de gemeente;

- de aanwezigheid van specifieke kennis;
- de prijs/kwaliteitverhouding van het (ontwikkel)plan van de gegadigde;
- het gebruik van innovatieve werkwijzen en de inbreng van innovatieve producten;
- de verleende nazorg bij gerealiseerde projecten;
- de functie van het uit te geven vastgoed;
- het profiel van de toekomstige gegadigde (maatschappelijke organisatie, non-profitorganisatie etc.).

Per project kan variëren welk criterium het zwaarst weegt. De gemeente zal transparant handelen zodat marktpartijen van te voren weten op welke wijze een partij wordt geselecteerd en welke criteria het zwaarst wegen.

4. Uitwerking eenvoudige uitgifte

Er is sprake van eenvoudige uitgifte bij bestaand vastgoed (waarbij géén sprake is van een (her)ontwikkeling) waarbij de bestemming niet gewijzigd hoeft te worden en geen aanvullende selectiecriteria nodig zijn. Het beoogde gebruik moet in overeenstemming zijn met wat het bestemmingsplan al mogelijk maakt en/of de functie die het vastgoed heeft. Bij een eenvoudige uitgifte kan gedacht worden aan te verhuren maatschappelijke ruimten aan bijvoorbeeld verenigingen en scholen of te verhuren commerciële ruimten met bijvoorbeeld een horeca- of kantoorfunctie. Ook de verkoop van bedrijfskavels, verkoop van kavels voor zelfbouw van woningen aan particulieren (particulier opdrachtgeverschap), verhuur of verkoop van kleinere grondposities, etc. vallen hieronder.

Bij een eenvoudige uitgifte gelden de algemene regels uit hoofdstuk 3 én de volgende aanvullende regels:

- Bij eenvoudige uitgifte zullen vaak de volgende selectiecriteria gelden:
 - o de geboden prijs (het hoogste bod) of
 - o in geval van een vaste prijs, de partij die zich hiervoor heeft gemeld of - bij meerdere inschrijvers - door middel van loting wordt gekozen.
- Het uit te geven vastgoed wordt tenminste vier weken openbaar aangeboden. Dit geeft partijen voldoende kans om informatie te verzamelen en hun interesse te uiten of een bieding uit te brengen.
- Bij een eenvoudige uitgifte kan de gemeente een makelaar inschakelen die – in opdracht van de gemeente – serieuze gegadigden zoekt waarmee een uitgifteovereenkomst kan worden gesloten. In de opdracht aan de makelaar worden de selectiecriteria opgenomen die voor de uitgifte van het vastgoed gelden. Ook worden deze selectiecriteria toegevoegd aan de advertentie van de makelaar. Het doel is om zoveel mogelijk partijen te interesseren voor het vastgoed. De vraagprijs van het vastgoed is in overleg met de makelaar vastgesteld, eventueel op basis van een eerder uitgevoerde objectieve taxatie.
- Voor de verlenging of vernieuwing van bestaande uitgifteovereenkomsten zoals huurovereenkomsten, opstalovereenkomsten, bruikleenovereenkomsten en pachtovereenkomsten geldt het volgende:
 - i. als de essentialia van de bestaande uitgifteovereenkomst niet wijzigen, vindt verlenging of vernieuwing van de bestaande overeenkomst zonder publicatie plaats.
 - ii. als de essentialia van een bestaande uitgifteovereenkomst wél wijzigen, dan zal de gemeente bekijken of er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijze te verwachten valt dat er meerdere gegadigden zullen zijn die voor de (her)uitgifte van het vastgoed in aanmerking wensen te komen en wordt een plan van aanpak door het college, of gemandateerde namens het college, vastgesteld. Als er meerdere gegadigden zijn, zal de gemeente het desbetreffende vastgoed opnieuw uitgeven tenzij daarvoor in specifiek beleid (waaronder het onderhavige) een uitzondering wordt gemaakt.

De essentialia zijn de afspraken in een overeenkomst die de kern van de prestaties aangeven. Bij een huurovereenkomst, een opstalovereenkomst, een bruikleenovereenkomsten en een pachtovereenkomsten behoren het object en de daarbij behorende oppervlakte, de prijs en de tijdsduur (met de eventueel in de overeenkomst opgenomen mogelijkheid van verlenging) tot de essentialia van de overeenkomst.

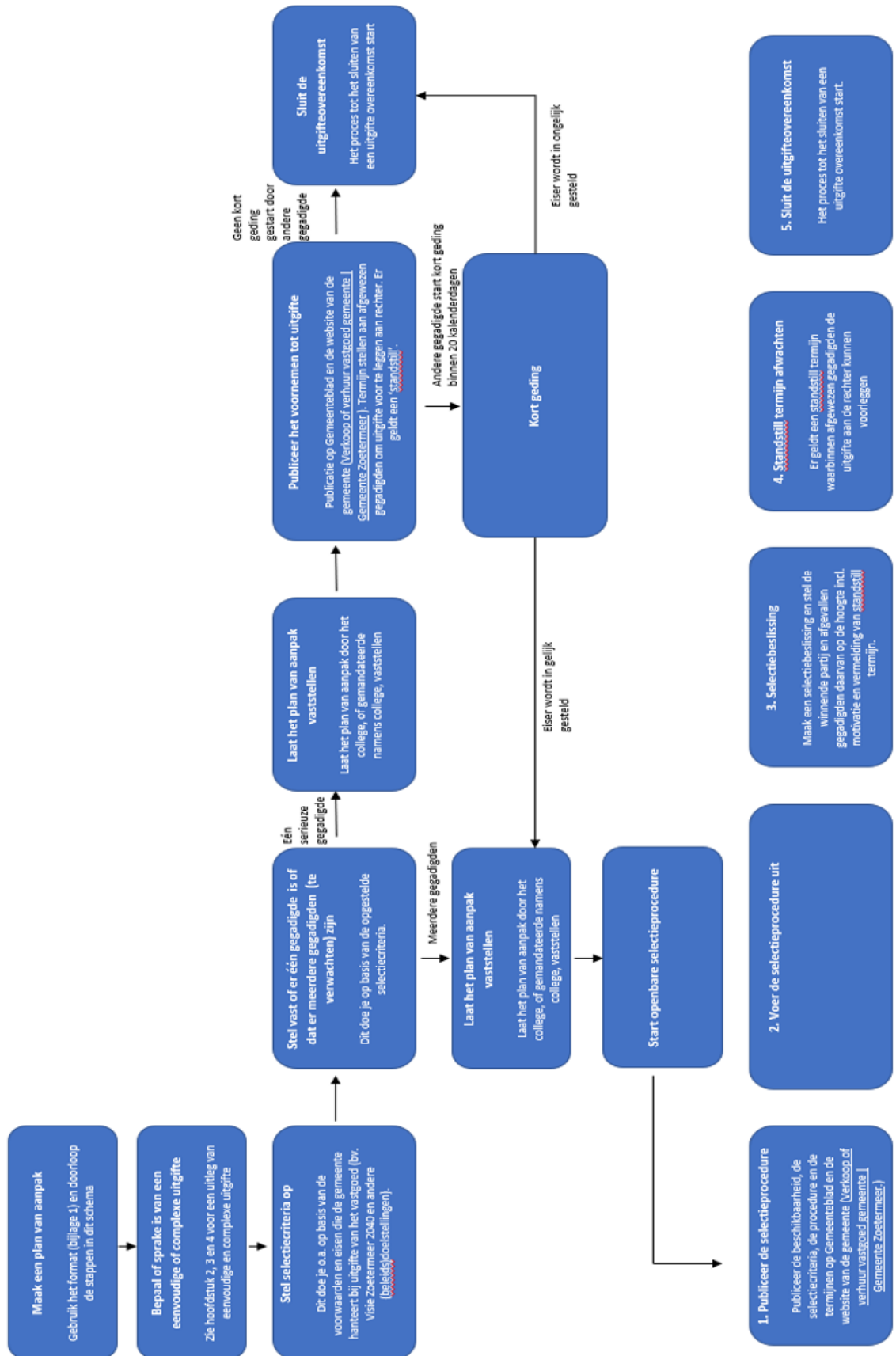
5. Uitwerking complexe uitgifte

Er is sprake van complexe uitgifte als voor het vastgoed een (her)ontwikkelopgave aanwezig is en de bestemming en/of de functie van het vastgoed gewijzigd moeten worden. Bij een complexe uitgifte zijn de ambities en (beleids)doelstellingen van de gemeente belangrijk. Bij complexe uitgifte kan onder meer gedacht worden aan vastgoed met (mogelijk) monumentale waarden, bijzondere of grootschalige locaties, afwijkende bestemmingen of waar andere afwijkende situaties spelen. Voorbeelden zijn gronden in eigendom van de gemeente waarop de gemeente woningbouw mogelijk wil maken, maar het bestemmingsplan dit nog niet toelaat. Het kan ook gaan om een (monumentaal) pand, waar de toekomstige bestemming niet vaststaat en afhankelijk is van ideeën of plannen van gegadigden. Bij een complexe uitgifte is het aannemelijk dat, behalve de geboden koopsom, ook andere criteria een rol spelen in de selectie.

Bij een complexe uitgifte gelden de algemene regels uit hoofdstuk 3 én de volgende aanvullende regels:

- Als bij een complexe uitgifte het vastgoed wordt uitgegeven via een selectieprocedure, dan vindt de selectieprocedure plaats via een uitgebreide procedure waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de werkwijze van de meest recente Reiswijzer Gebiedsontwikkeling. Deze reiswijzer biedt handvatten om tot selectie van, en samenwerking met, marktpartijen te komen.
- Als bij een complexe uitgifte het vastgoed wordt uitgegeven via een selectieprocedure, dan krijgen (potentiële) gegadigden na de publicatie de gelegenheid voor het stellen van vragen. Daarna zal de gemeente de gestelde vragen beantwoorden. De termijnen voor het stellen van vragen én voor het beantwoorden van deze vragen, zal worden vermeld in de publicatie. Vervolgens zullen de vragen en antwoorden worden gepubliceerd op de website van de gemeente in een nota van toelichting. Daarna zal de gemeente een selectiebeslissing nemen, zoals nader toegelicht in hoofdstuk 3.2.
- Als bij een complexe uitgifte het vastgoed wordt uitgegeven via een selectieprocedure, dan zal de selectie over het algemeen getrap plaatsvinden. Dit houdt in dat de gemeente eerst een aantal partijen in een openbare voorselectie selecteert op basis van geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden die kunnen worden afgeleid van het aanbestedingsrecht. Deze geselecteerde partijen worden vervolgens uitgenodigd om op basis van de selectiecriteria een aanbieding te doen. Het vastgoed wordt uiteindelijk uitgegeven aan de partij die het beste scoort op de selectiecriteria.

6. Stroomschema



Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zoetermeer op 10 januari 2023

Bijlage 1: format Plan van aanpak

1. Beschrijving van (uitgifte van) vastgoed

[Eenvoudige uitgifte: in dit hoofdstuk leggen wij onder meer uit:

- (i) om wat voor soort vastgoed het gaat,
- (ii) waarom de gemeente het vastgoed wil uitgeven en
- (iii) welke voorwaarden de gemeente stelt bij de uitgifte van het vastgoed (bijvoorbeeld stedenbouwkundige randvoorwaarden, (woon)programma, duurzaamheid en toegankelijkheid).

[Complexe uitgifte: in dit hoofdstuk leggen wij onder meer uit:

- (i) om wat voor soort vastgoed het gaat (incl. locatie specifieke eigenschappen),
- (ii) waarom de gemeente het vastgoed wil uitgeven,
- (iii) het doel en de ambities van het project (mede gebaseerd op de Visie Zoetermeer 2040 en (beleids)doelstellingen van daaruit voortkomende programma's),
- (iv) de voorwaarden die de gemeente hanteert bij de uitgifte van vastgoed (bijvoorbeeld stedenbouwkundige randvoorwaarden, (woon)programma, duurzaamheid en toegankelijkheid),
- (v) problemen, risico's, mogelijkheden en kansen,
- (vi) toepasselijke juridische en financiële kaders,
- (vii) aanwezige en te betrekken stakeholders (eigenaren, gebruikers, omwonenden, etc.).]

2. Selectiecriteria

[In dit hoofdstuk leggen wij uit welke objectief, redelijk en toetsbare selectiecriteria de gemeente zal hanteren bij de uitgifte van het desbetreffende vastgoed. In hoofdstuk 3.3 staat een niet-limitatieve lijst van selectiecriteria die gehanteerd kunnen worden. Houd er rekening mee dat bij eenvoudige uitgifte als selectiecriteria vaak zal gelden wie de hoogste prijs heeft geboden of – in geval van een vaste prijs – wie zich heeft gemeld of de winnaar is op basis van een loting (zie ook hoofdstuk 4)].

3. Procedure: [uitgifte in mededinging of één-op-één uitgifte]*

[In dit hoofdstuk maken wij een beoordeling op basis van de selectiecriteria, of er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zijn die in aanmerking willen komen. Indien dit het geval is, motiveer dan waarom er op basis van de selectiecriteria meerdere gegadigden zijn en laat weten dat er een selectieprocedure zal plaatsvinden.

[Wanneer je tot de conclusie komt dat er maar één serieuze gegadigde is die in aanmerking komt of redelijkerwijs te verwachten is dat er maar één serieuze gegadigde is, motiveer dan waarom dit zo is en laat weten dat één-op-één uitgifte zal plaatsvinden].

*SELECTEER DE PROCEDURE DIE GEVOLGD ZAL WORDEN EN VERWIJDER DE ANDERE PROCEDURE.

4. Stappenplan

[Hieronder staan drie stappenplannen:

- (i) uitgifte in mededinging bij een eenvoudige uitgifte,
- (ii) uitgifte in mededinging bij complexe uitgifte en
- (iii) één-op-één uitgifte. Neem het stappenplan op van de procedure die je gaat volgen en verwijder de overige stappenplannen. Wijzig daarnaast – indien nodig – de termijnen die zullen gelden. Dit kan afhankelijk zijn van de mate van complexiteit van het project].

Uitgifte in mededinging bij een eenvoudige uitgifte

| # | Omschrijving | Door |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1 | Plan van aanpak door het college, of gemandateerde namens college, laten vaststellen. | Gemeente |
| 2 | Publicatie waarin de volgende informatie staat: <ul style="list-style-type: none"> • het uit te geven vastgoed | Gemeente |

| | | |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> de door de gemeente ten aanzien van het vastgoed toegestane activiteiten, het verloop van de selectieprocedure en de door de gemeente te hanteren selectiecriteria | |
| 3 | Gedurende 4 weken na datum publicatie kunnen gegadigde een aanbidding indienen. | Gegadigden |
| 4 | Uiterlijk 14 kalenderdagen na de uiterlijke indieningstermijn maakt de gemeente haar selectiebeslissing bekend met een deugdelijke motivering en vermelding van de termijn waarbinnen de afgefallen gegadigden kunnen opkomen tegen de selectiebeslissing. | Gemeente |
| 5 | Standstill termijn van 20 kalenderdagen afwachten. Afgewezen gegadigden worden in de gelegenheid gesteld zich te beraden over de motivering van de afwijzing, en de kwestie eventueel voor te leggen aan een voorzieningenrechter door middel van het starten van een kort geding. | Gemeente/ gegadigde |
| 6 | Overeenkomst sluiten met winnende partij indien na het verstrijken van de standstill termijn geen kort geding aanhangig is gemaakt tegen de selectiebeslissing. | Gemeente |

Uitgifte in mededinging bij een complexe uitgifte

| # | Omschrijving | door: |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 1 | Plan van aanpak door het college, of gemandateerde namens het college, laten vaststellen. | Gemeente |
| 2 | Publicatie waarin de volgende informatie staat: <ul style="list-style-type: none"> het uit te geven vastgoed de door de gemeente ten aanzien van het vastgoed toegestane activiteiten, het verloop van de selectieprocedure en de door de gemeente te hanteren selectiecriteria | Gemeente |
| 3 | Gemeente selecteert een aantal partijen in een openbare voorselectie op basis van geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden. Deze partijen worden uitgenodigd om een aanbidding te doen. | Gemeente |
| 4 | Gedurende [●]* kalenderdagen kunnen de gegadigden vragen stellen aan de gemeente | Gegadigden |
| 5 | Uiterlijk [●]* kalenderdagen na het sluiten van de vragentermijn publiceert de gemeente de nota van inlichtingen waarin de vragen worden beantwoord. | Gemeente |
| 6 | Uiterlijk [●]* kalenderdagen na datum publicatie van de nota van inlichtingen kunnen inschrijvers een aanbidding indienen. | Gegadigden |
| 7 | Uiterlijk [●]* kalenderdagen na de uiterlijke indieningstermijn maakt de gemeente haar selectiebeslissing bekend aan de winnende partij en afgewezen gegadigden met een deugdelijke motivering en vermelding van de termijn waarbinnen de afgefallen gegadigden kunnen opkomen tegen de selectiebeslissing (<i>standstill</i>). | Gemeente |
| 8 | Standstill termijn van 20 kalenderdagen afwachten. Afgewezen gegadigden worden in de gelegenheid gesteld zich te beraden over de motivering van de afwijzing, en de kwestie eventueel voor te leggen aan een voorzieningenrechter door middel van het starten van een kort geding. | Gemeente/ gegadigden |
| 9 | Overeenkomst sluiten met winnende partij indien na het verstrijken van de standstill termijn geen kort geding aanhangig is gemaakt tegen de selectiebeslissing. | Gemeente |

*Bepaal de termijn naargelang complexiteit uitgifte/(her)ontwikkeling.

Eén-op-één uitgifte

| # | Omschrijving | Door |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1 | Plan van aanpak door het college, of gemandateerde namens het college, laten vaststellen. | Gemeente |
| 2 | Publicatie op de gemeentelijke website met motivatie waarom partij X de enige serieuze gegadigde is en vermelding van een termijn (20 kalenderdagen) waarbinnen andere gegadigden een kort geding procedure kunnen starten bij de voorzieningenrechter. | Gemeente |
| 3 | Termijn van 20 kalenderdagen afwachten. | Gemeente |
| 4 | Indien binnen de termijn van 20 kalenderdagen: a. géén kort geding aanhangig is gemaakt, kan de gemeente de uitgifte overeenkomst sluiten. b. wél een kort geding aanhangig is gemaakt, dan wacht de gemeente de uitspraak van de voorzieningenrechter af. Als de eiser in het gelijk wordt gesteld, dan laat de gemeente opnieuw een plan van aanpak door het college vaststellen. Als de eiser in het ongelijk wordt gesteld, dan kan de gemeente de uitgifteovereenkomst met de beoogde partij sluiten. | Gemeente |

5. **Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob)**

[In dit hoofdstuk moet worden uitgelegd of een Bibob -toets onderdeel uitmaakt van de desbetreffende uitgifteprocedure. Met de wet Bibob kan de gemeente controleren of organisaties niet betrokken zijn bij criminele activiteiten. Bibob staat voor 'Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur'. Met deze wet kan de gemeente organisaties toetsen die gebouwen of grond willen kopen van of verkopen aan de gemeente (maar bijvoorbeeld ook organisaties die een vergunning of subsidie aanvragen of op een andere manier zaken doen met de gemeente). De gemeente wil zo voorkomen dat organisaties een vergunning, subsidie of andere beslissing van de gemeente gebruiken voor strafbare activiteiten.

*De gemeente heeft in de **Beleidsregel Bibob Zoetermeer** beleidsregels vastgesteld voor de bevordering van integriteitsbeoordelingen. Hierin staat wanneer de Wet Bibob moet worden toegepast. Als een Bibob -toets onderdeel uitmaakt van de desbetreffende uitgifteprocedure dienen de volgende stappen doorlopen te worden: (i) voer een eigen onderzoek uit of sprake is van een integriteitsrisico. Dit kan aan de hand van bekende feiten en omstandigheden en door de betrokkene een Bibob -vragenformulier voor vastgoedtransacties te laten invullen (deze vragenlijst kan op de website van het Landelijk Bureau Bibob worden gedownload: <http://justis.nl/producten/bibob/bestuursorganen/eigen-onderzoek/>) (ii) is het eigen onderzoek voldoende overtuigend? Neem dan een besluit. Is het eigen onderzoek niet voldoende overtuigend? Vraag advies aan het Landelijk bureau Bibob.*

Bijlage 2: format Publicatie één-op-één uitgifte

Gemeente Zoetermeer – publicatie van voornemen tot het aangaan van een overeenkomst tot [verkoop/verhuur etc.] van het [perceel/gebouw etc.] gelegen te [●]

De gemeente Zoetermeer geeft hierbij kennis van haar voornemen tot [verkoop/verhuur etc.] van een [perceel/gebouw] gelegen aan de [straat] te Zoetermeer met een grootte van circa [●] m² aan [●].

De gemeente Zoetermeer meent dat [●] de enige serieuze gegadigde is die in aanmerking komt voor de (beoogde) [verkoop/verhuur etc.] van het voormelde [perceel/gebouw etc.]. De gemeente Zoetermeer heeft daarbij het volgende in overweging genomen:

- [●]
- ...

Vervaltermijn

Indien u zich niet kunt verenigen met dit voornemen tot [verkoop/verhuur etc.], dan dient u uiterlijk binnen 20 kalenderdagen na publicatie van dit voornemen een kort geding procedure starten bij de rechtbank 's-Gravenhage. Dit doet u door een dagvaarding uit te brengen aan het adres van de gemeente Zoetermeer. Als u dit niet binnen 20 kalenderdagen doet, dan vervalt het recht tegen al het voornoemde in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt.

Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).