



Beleidsregels selectieprocedure bij vastgoedtransacties Boekel 2023

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel;

BESLUIT:

vast te stellen de

BELEIDSREGELS SELECTIEPROCEDURE BIJ VASTGOEDTRANSACTIES BOEKEL 2023

Selectieprocedure

Wanneer er sprake is van meerdere serieuze gegadigden, dan dient een vastgoedtransactie middels een (openbare) selectieprocedure plaats te vinden.

De gemeente stelt selectiecriteria vast op basis waarvan objectief en toetsbaar op redelijke gronden kan worden gegund. Deze criteria mogen niet worden toegespitst op één specifieke gegadigde om te bewerkstelligen dat deze partij met zekerheid de selectieprocedure zal winnen. Er wordt voorgesteld om vaste selectiecriteria te hanteren:

- uitsluitingscriteria zoals het verkeren in staat van faillissement of liquidatie;
- Bibob-toets (indien van toepassing);
- De ontwikkelaar verplicht zich aan te sluiten bij Woningborg of een andere door de gemeente Boekel goedgekeurde instelling die voorziet in de gegarandeerde kwalitatieve afbouw van de woningen.
- Voor het in aanmerking komen voor het kopen van een bouw perceel van de gemeente dient de koper een natuurlijk persoon te zijn die de leeftijd van 18 jaar heeft bereikt.

Daarnaast zijn er nader in te vullen criteria om de winnende aanbieder te kunnen selecteren waarbij onder andere gekozen kan worden uit de volgende criteria:

- de kwaliteit van het (ontwikkel)plan;
- woningtypologie;
- kwaliteit openbare ruimte;
- de mate van duurzaamheid;
- inpasbaarheid in omgeving;
- passend binnen beoogde beleidsdoelstellingen;
- de hoogte van de geboden (koop)prijs;
- economische, maatschappelijke, lokale binding.

Deze nader in te vullen selectiecriteria mogen op basis van omstandigheden van het geval ambtelijk ingevuld worden. De selectiecriteria zijn afhankelijk van de aard van de uit te geven onroerende zaak en welke gegadigden daarvoor interesse kunnen hebben.

Dit beleidskader is niet van toepassing bij een aanbesteding van een overheidsopdracht. Daarvoor gelden de regels en procedures van de Aanbestedingswet 2012.

Bouwkavels en bedrijventerreinen voor particulieren

Loting

Voor de wijze van loting van bouwkavels wordt er aangesloten bij het beleid dat is vastgesteld door het college op 3 mei 2022.

Bouwkavels voor projectontwikkelaars

Prijsvraag

Wanneer de gemeente voornemens is om gronden uit te gaan geven aan een projectontwikkelaar, kan de gemeente kiezen voor het uitzetten van een prijsvraag. Beoordeling vindt vaak plaats op basis van een combinatie van een grondbod en een plan/ontwerp. Op de website van de gemeente staat de prijsvraag aangekondigd. Tevens wordt verwezen naar de aanmeldprocedure. Elke geïnteresseerde ontwikkelaar kan hierdoor op de hoogte gebracht worden van het voornemen tot uitvraag. Eenmaal gepubliceerd, kunnen geïnteresseerden zich aanmelden voor de prijsvraag. De selectiecriteria, de manier waarop beoordeeld wordt en de gekozen methode hangt af van de te ontwikkelen locatie. De gemeente kan de criteria voor de openbare selectieprocedure op dusdanige wijze inrichten dat deze zijn toegespitst op collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Een selectie kan ook plaatsvinden op basis van partnerprofiel. Selectie vindt dan niet plaats op basis van een plan met bieding en/of prijs, maar op basis van een partnerprofiel waarbij een samenwerkingspartner wordt gezocht die het beste past bij



de ontwikkelopgave. In alle gevallen worden per locatie redelijke selectiecriteria vastgesteld, zoals bijvoorbeeld:

- liquiditeit van de projectontwikkelaar/aannemer;
- wijze van marktbenadering;
- geboden prijs/kwaliteit;
- stedenbouwkundige/architectonische inpassing;
- duurzaamheid/klimaatadaptatie, natuurinclusief, circulair;
- aantoonbare referentieprojecten.

Nadat de selectieprocedure heeft plaatsgevonden bij meerdere gegadigden, zal er een projectontwikkelaar worden geselecteerd om de kavel(s) af te nemen. Na gunning wordt een overeenkomst gesloten. Mocht er sprake zijn van slechts één inschrijver dan zal de gemeente, mits deze voldoet aan de gestelde vereisten, overgaan tot uitgifte van de grond.

Publicatie bij een openbare selectieprocedure

Een stappenplan voor een openbare selectieprocedure ziet er als volgt uit:

1. Er wordt besloten tot het houden van een openbare selectieprocedure.
2. Publicatie met daarin de aankondiging van een selectieprocedure. Daarin dient een omschrijving te zijn opgenomen van:
 - a. De te vervreemden onroerende zaken;
 - b. De door de gemeente ten aanzien van de onroerende zaken toegestane activiteiten op deze percelen;
 - c. De selectiecriteria waaraan partijen die aan de selectieprocedure deelnemen moeten voldoen, gelet op de activiteiten die ten aanzien van de onroerende zaken zijn toegestaan;
 - d. Verloop en planning van de selectieprocedure;
 - e. De door de gemeente te hanteren selectiecriteria;
3. Afhankelijk van het type en de omvang van de onroerende zaken die worden vervreemd en van de activiteiten die de gemeente ten aanzien van de onroerende zaken wil toestaan, kan gekozen worden voor:
 - Een eenvoudige selectieprocedure met als enig criterium de hoogste prijs;
 - Een getrapte selectieprocedure met als criteria de door de gemeente gestelde eisen en doelen;
4. De beoogde vastgoedtransactie aan de gegadigde met de beste aanbieding wordt medegedeeld aan alle deelnemers van de selectieprocedure
5. De termijn afwachten gedurende welke de niet gekozen deelnemers in de gelegenheid worden gesteld beroep bij de civiele rechter tegen de beoogde vastgoedtransactie in te stellen;
6. Indien binnen genoemde termijn geen sprake is van ontvangen beroep kan de overeenkomst ondertekend worden. Wanneer de overeenkomst wel al getekend wordt, zal er een ontbindende voorwaarde opgenomen worden dat de overeenkomst ontbonden kan worden wanneer een andere gegadigde zich meldt.
Indien binnen genoemde termijn wel sprake is van beroep, zal het oordeel van de rechter afgewacht worden.

Publicatie bij één serieuze gegadigde

Als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de vastgoedtransactie, dan is één-op-één verkoop mogelijk en kan een selectieprocedure achterwege blijven.

Een stappenplan voor de publicatie bij één serieuze gegadigde wordt hieronder weergegeven:

1. Er wordt besloten over te gaan tot de (voorgenomen) vastgoedtransactie waarin, onder verwijzing naar dit beleid, wordt gemotiveerd waarom in het betreffende geval de gemeente beoogt aan één partij te vervreemden en geen voorafgaande openbare selectieprocedure te houden;
2. Publicatie van het voornemen tot vervreemding. De gemeente moet daarbij haar motivatie aangeven waarom op basis van de criteria (redelijkerwijs) mag worden aangenomen dat er maar één gegadigde is;
3. Een termijn stellen waarin derden die eveneens voor de verwerving in aanmerking zouden willen komen in de gelegenheid worden gesteld beroep tegen de beoogde vastgoedtransactie in te stellen, direct bij de rechter;

Termijn van reageren op publicatie

De termijn voor het reageren op een publicatie bedraagt standaard 20 kalenderdagen. Dit is de minimale termijn waar de gemeente naar toe wil werken. De termijn kan langer of korter zijn als hier gegronde redenen voor bestaan, zolang deze termijn redelijk blijft.



Om te zorgen voor een uniforme werkwijze is er voor de wijze van publiceren aangesloten bij het beleid dat al is vastgesteld voor de procedure van een loting. Het publiceren zal plaatsvinden door middel van een kort bericht in het weekblad Boekel Venhorst met een verwijzing naar de website www.boekel.nl waar door middel van een apart tabblad alle publicaties volledig op de website gepubliceerd gaan worden.

Bij een openbare selectieprocedure heeft iedere gegadigde zich kunnen melden na het publiceren van de aankondiging van de selectieprocedure. De niet gekozen deelnemers kunnen reageren op de uitslag. Daarna zal er niet meer apart gepubliceerd hoeven te worden wanneer er een openbare selectieprocedure is gehouden.

Er kunnen zich twee situaties voordoen na deze publicatie:

1. Er melden zich geen andere (potentiële) gegadigden: In deze situatie is er dus maar één gegadigde. De vastgoedtransactie kan hierna een-op-een plaatsvinden. In de overeenkomst zal opgenomen worden dat de overeenkomst pas tot stand komt na de 20 kalenderdagen die nodig zijn voor de publicatie en er geen andere gegadigde zich heeft gemeld. De overeenkomst kan dus wel getekend worden, maar de transactie komt pas tot stand nadat de publicatie is geweest en indien er zich geen andere gegadigde heeft gemeld.
2. Melding door andere (potentiële) gegadigden: binnen de termijn van 20 kalenderdagen kunnen andere (potentiële) gegadigden de kwestie aan de rechter voorleggen om op te komen tegen de gemotiveerde selectiebeslissing. De reactietermijn begint de dag na verzending van de publicatie te lopen. De rechter zal hier vervolgens een oordeel over geven. Een overeenkomst kan dan wel al gesloten zijn, maar de transactie komt (nog) niet tot stand, afhankelijk van het oordeel van de rechtbank.

Aangrenzend groen

Eigenaren kunnen de wens hebben om hun perceel uit te breiden. Het kan zijn dat de gemeente welwillend is om aangrenzende onroerende zaken aan deze bedrijven dan wel particulieren te verkopen of in gebruik te geven.

Dit aangrenzende karakter levert een objectief, toetsbaar en redelijk criterium op, op grond waarvan redelijkerwijs slechts één gegadigde in aanmerking komt voor de koop of het in gebruik geven van de gemeentelijke onroerende zaken. Er zal dan geen verdere openbare selectieprocedure gehouden worden, maar alle aangrenzende eigenaren zal gevraagd worden of zij interesse hebben om het perceel aan te kopen. Mocht het voorkomen dat meerdere bedrijven c.q. particulieren eigendommen hebben die grenzen aan het gemeentelijke eigendom dat de gemeente wil vervreemden en meerdere van deze eigenaren aangeven interesse te hebben in de verkrijging, dan is de gemeente uiteraard wel gehouden om deze eigenaren allen gelijke kansen te bieden op verwerving.

Uitzonderingen

Eerder gesloten overeenkomsten

De gemeente stelt zich op het standpunt dat reeds gesloten overeenkomsten dienen te worden nagekomen. De gemeente kan een reeds gesloten overeenkomst nog gaan publiceren indien de gemeente hier reden toe ziet.

Preferente partners

In de brief van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 24 juni 2022 die is gericht aan alle gemeenten is een standpunt ingenomen over het handelen met preferente partners. Het kan in bepaalde gevallen wenselijk zijn te kunnen werken met een preferente partner. Denk hierbij aan een partij die (mede) een rol heeft bij de uitvoering van publieke taken. Deze partij is vanwege een aan hem opgedragen (wettelijke) taak en eerder opgedane ervaring de enige serieuze gegadigde. Daarom is hier geen openbare selectieprocedure noodzakelijk. In de publicatie zal gemotiveerd worden waarom de preferente partner de enige serieuze gegadigde is.

Bouwclaims

Een objectief, toetsbaar en redelijk criterium op grond waarvan de gemeente aan marktpartijen - die een bouwclaim hebben - onroerende zaken kan verkopen, zonder dat een openbare selectieprocedure behoeft te worden gevolgd, is dat de door de gemeente te verkopen gronden niet los kunnen worden gezien van de door de marktpartijen ingebrachte gronden. Hiermee wordt bedoeld dat het een "zuivere" bouwclaim betreft. In het project waar grond wordt verkocht aan de gemeente en er wordt afgesproken dat er in dat project gebouwd mag worden, wordt gezien als een bouwclaim waarvoor geen openbare selectieprocedure gehouden hoeft te worden. Het voornemen tot de één-op-één verkoop voortkomende uit de bouwclaimovereenkomst of het sluiten van de bouwclaimovereenkomst wordt kenbaar gemaakt op dezelfde wijze als andere publicaties.

Grondruil



De openbare selectieprocedure is eveneens niet van toepassing in de gevallen waarbij de grondruil specifiek of dringend nodig is voor de vervulling van een exclusief door de gemeente te vervullen publieke taak. Wanneer de grondruil niet nodig is voor een exclusief door de gemeente te vervullen taak, kan er op basis van objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria nog steeds maar een serieuze gegadigde zijn. Er zal dan nog steeds gepubliceerd worden op de manier zoals ook beschreven is onder het kopje 'bouwclaims'.

Aankopen van grond

Dit beleid is niet van toepassing wanneer de gemeente zelf grond verwerft.

Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking met ingang van de eerste dag na die van de bekendmaking in het Gemeenteblad.

Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als: Didam-beleidsregels Boekel 2023.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel op 11 juli 2023

de secretaris

Mr. J.G. Marcic

de burgemeester

C.J.M. van den Elsen