

Richtlijnen voor de uitgifte van vastgoed door de gemeente Vlissingen

Samenvatting in schema

Optie A: meerdere serieuze gegadigden

1. Voornemen tot uitgifte van vastgoed
 - * Bevoegdhedenbesluit Vlissingen o.a. Projectleider
2. Algemene selectiecriteria
 - * Co-creatie projectleider en vastgoedjurist
 - * zie H3.1 voor Geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden
3. Specifieke selectiecriteria
 - * Co-creatie projectleider en vastgoedjurist
 - * zie H4 voor specifieke selectiecriteria
4. Redelijkerwijs meerdere serieuze gegadigden te verwachten?
 - * Zie H 2.1
 - * projectleider
5. Start opstellen selectieprocedure
 - co-creatie projectleider en vastgoedjurist
 - Zie H. 5-7
 - de beschikbaarheid van de onroerende zaak;
 - de selectieprocedure;
 - het tijdschema; en
 - de toe te passen selectiecriteria.
6. Publicatie selectieprocedure
 - Zie H. 5-7
 - de beschikbaarheid van de onroerende zaak;
 - de selectieprocedure;
 - het tijdschema; en
 - de toe te passen selectiecriteria.
7. Controleren inschrijvingen aan de hand van selectieprocedure
 - * Projectleider, vastgoedjurist en beleidsmedewerker
8. Publicatie voornemen gunning en standstill periode
 - Projectleider en vastgoedjurist
 - In geval van kort geding JZ en collegebesluit vragen
9. Sluiten overeenkomst
 - Projectleider en vastgoedjurist
 - zie bevoegdhedenbesluit voor volmacht

Optie B: één serieuze gegadigde

1. Voornemen tot uitgifte van vastgoed
 - * Bevoegdhedenbesluit Vlissingen o.a. Projectleider
 2. Algemene selectiecriteria
 - Co-creatie projectleider en vastgoedjurist
 - zie H3.1 voor Geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden
 3. Specifieke selectiecriteria
 - * (Co-creatie projectleider en vastgoedjurist zie H4 voor specifieke selectiecriteria)
- Eén serieuze gegadigde
- * Zie H 2.2 projectleider en vastgoedjurist

Publiceren van voornemen op officiële bekendmakingen.nl

- Collegebesluit
- zie bijlage 2 voor voorbeeld(format)
- In geval van kort geding JZ betrekken en collegebesluit vragen

1. Inleiding

In de Richtlijnen voor uitgifte van vastgoed door de gemeente Vlissingen (verder te noemen: Richtlijn) wordt richting bepaald door middel van het opstellen van kaders voor uitgiftes van onroerende zaken in de gemeente Vlissingen. Deze richtlijnen zijn opgesteld naar aanleiding van het Didam-arrest, waarbij de toepassing van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel, zijn aangescherpt. Deze Richtlijn is in ieder geval van toepassing op verkoop, verhuur, erfpacht, erfdiensbaarheden en ruil van onroerende zaken (niet uitputtend).

Huidige stand van zaken

Nota grondbeleid

Uit de Nota Grondbeleid 2021 komt naar voren dat uitgifte van grond plaatsvindt door middel van een openbare aanbidding waarbij iedere mogelijke gegadigde een gelijkwaardige en volledige kans dient te krijgen. Namelijk:

1. “(...) dat gemeentelijke grondprijzen marktconform zijn” en dat “voor het berekenen van grondprijzen wordt aangesloten bij de nota grondprijzen”
2. “De selectie van partijen geschiedt in de regel via inschrijving/tender procedure”

Accommodatieplan-'Processtappen bij verkoop onroerend goed 2021'

Ter uitvoering van het Accommodatieplan op hoofdlijnen heeft het college onder andere besloten het document 'verkoopprotocol onroerend goed 2021' vast te stellen. In dat verkoopprotocol wordt een nadere uitwerking gegeven via welke procedurestappen gemeentelijke accommodaties worden uitgegeven. De richtlijnen voor uitgifte van vastgoed zullen in plaats treden van het verkoopprotocol.

Didam

Op grond van het Didam-arrest moeten overheden, waaronder de gemeente, ruimte bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar een onroerende zaak indien:

- er meerdere gegadigden zijn voor de voorgenomen uitgifte van de onroerende zaak; en/of
- redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn.

Tenzij aan de hand van objectieve, redelijke en toetsbare criteria kan worden gemotiveerd dat er slechts één serieuze gegadigde is, is één op één uitgifte van onroerende zaken niet toegestaan. Partijen zouden immers in hun rechten en belangen kunnen aangetast indien zij niet een gelijke kans zouden krijgen om mee te dingen. Indien de gemeente een onroerend zaak uitgeeft, dan moet dit op de “gebruikelijke wijze” worden gepubliceerd en gemotiveerd.

Juridisch kader

Voor een uitgebreide juridische achtergrond wordt verwezen naar bijlage 1.

Doelstelling

Het doel van deze richtlijnen is het uniformeren van de gemeentelijke handelwijze bij de uitgifte van onroerende zaken.

Kanttekening

Gezien het feit dat de jurisprudentie naar aanleiding van het Didam-arrest op het moment van het schrijven van deze richtlijnen nog niet uit is gekristalliseerd, zullen, indien er sprake is van nieuwe jurisprudentie, aanvullingen noodzakelijk zijn.

Leeswijzer

In het navolgende wordt eerst ingegaan op het selectieproces. Daarbij zullen onder andere uitgiftevoorwaarden- en eisen, selectie- en gunningscriteria, tijdschema's en publicatie-vereisten aan de orde komen.

2 Uitgifteproces op hoofdlijnen

2.1 Meerdere gegadigden

Voor de meeste gevallen mag ervan worden uitgegaan dat er sprake is van meerdere serieuze gegadigden voor de uitgifte van vastgoed. Indien niet bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van de criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de uitgifte, dient er een openbare selectieprocedure te worden opgestart. Daarnaast bestaat er een optie tot marktconsultatie middels een uitvraag op basis van uitgiftevoorwaarden.

Bij meerdere serieuze gegadigden of indien deze te verwachten zijn, moet de gemeente, met inachtneming van de haar toekomende beleidsruimte, de koper selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Deze criteria bieden de mogelijkheid om bijvoorbeeld extra punten aan bepaalde initiatiefnemers toe te kennen in de afweging bij de selectie. Daarnaast moet de gemeente hierbij een 'passende mate van openbaarheid' verzekeren via publicatie op bijvoorbeeld de eigen website, op officiële bekendmakingen.nl en in de BGK met betrekking tot:

1. de beschikbaarheid van de onroerende zaak;
2. de selectieprocedure;
3. het tijdschema; en
4. de toe te passen selectiecriteria.

Initiatieven van derden

De gemeente wordt op reguliere basis door initiatiefnemers benaderd met het verzoek tot het kopen van gemeentelijk vastgoed ten behoeve van initiatieven. In een aantal gevallen kan hier sprake zijn van initiatieven waar de gemeente meerwaarde in ziet. Echter, door het vereiste om mededingingsruimte te bieden, kan er ook in deze gevallen niet zomaar 1-op-1 uitgifte worden gedaan. Een mogelijke oplossing ligt in een marktconsultatie waarbij op grond van vooraf vastgestelde criteria en publicaties wordt onderzocht of er interesse is in de markt om een dergelijk initiatief te ontplooiën, een zogenaamde marktconsultatie.

Indien het geval zich voordoet dat geen andere serieuze gegadigden zich melden, kan er worden overgegaan tot contractvorming, mits dit geschiedt onder dezelfde voorwaarden als die bij de marktconsultatie zijn gebruikt.

2.2 Eén serieuze gegadigde

De voornoemde mededingingsruimte hoeft niet te worden geboden indien 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 desbetreffende uitgifte.

Door keuzes te maken met betrekking tot de grootte van het uit te geven kavel, zullen partijen, al dan niet, bij voorbaat, geïnteresseerd zijn in voornoemd vastgoed. Een groot kavel is niet interessant voor een partij met een beperkte financiële draagkracht en een klein kavel niet voor een partij die in de toekomst de mogelijkheid wil hebben om uit te breiden.

1. Publicatie

De gemeente moet, voorafgaand aan de verkoop haar voornemen op een dusdanige wijze bekend maken, dat iedereen daarvan kennis kan nemen. Een en ander dient via de gemeentelijke website en officiële bekendmakingen.nl te verlopen. De publicatie dient voorzien te zijn van de uitgiftevoorwaarden en de motivatie waarom er naar het oordeel van de gemeente slechts één gegadigde in aanmerking komt.

2. Partij is het oneens met het voornemen

Daarnaast wordt er in de publicatie aangegeven, op welke wijze men aan kan geven het oneens te zijn met de voorgenomen uitgifte. Hiervoor zijn de volgende opties dan wel behandelwijzen beschikbaar: Optie 1: Gesprek met projectleider/vastgoedjurist van de gemeente. Hierbij wordt ingezet op een duurzame instandhouding van de relatie en de kosten voor beide partijen zijn relatief laag. Indien er geen oplossing wordt gevonden, staat alsnog de weg tot een kort geding open waardoor een en ander alsnog veel tijd en geld zou kosten. Hiervoor wordt een relatief korte termijn van 10 werkdagen gehanteerd.

Deze optie is de regel voor nieuwe projecten en waar mogelijk voor lopende projecten.

Optie 2: Kort geding. Hierbij is er relatief snel uitsluitel, echter de kosten zijn relatief hoog en de relatie kan verstoord raken. Hiervoor wordt een termijn van 20 dagen gehanteerd.

Deze optie kan worden gebruikt voor nog lopende projecten waar snel uitsluitel gewenst is.

3. Standstill

In deze periode worden rechtshandelingen opgeschort totdat de termijn is afgelopen.

4. Totstandkomingsvoorbehoud/ontbindende voorwaarden

Indien de publicatie in een later stadium plaatsvindt en de partijen al in onderhandeling zijn over de koopovereenkomst, sluit de gemeente de koopovereenkomst met een totstandkomingsvoorbehoud of onder ontbindende voorwaarden. De overeenkomst komt niet eerder tot stand dan nadat de termijn is verlopen en er op dat moment geen andere gegadigden zijn.

5. Alsnog andere gegadigden?

Indien zich wél een of meerdere andere gegadigden melden naar aanleiding van de kennisgeving, wordt het college in de eerste plaats gevraagd een besluit te nemen omtrent de vraag of het inderdaad gaat om een serieuze gegadigde. Hiertoe wordt onder andere bekeken of de andere gegadigden voldoen aan de in de kennisgeving gestelde uitgiftevoorwaarden op basis waarvan werd verondersteld dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking kwam. Wanneer blijkt dat aan die uitgiftevoorwaarden is voldaan, dient er alsnog een selectieprocedure te worden gestart. Slechts onder bijzondere omstandigheden zal van andere serieuze gegadigden sprake kunnen zijn.

Als wordt geconcludeerd dat deze partijen niet als serieuze gegadigden kunnen worden aangemerkt, omdat zij niet aan de in de kennisgeving vermelde voorwaarden en eisen voldoen, worden deze partijen van de gemotiveerde conclusie op de hoogte gebracht. Indien de gegadigden de kwestie voor willen leggen aan de rechter, dienen de gegadigden dit binnen een termijn van 20 dagen te doen door het starten van een kortgeding. De koopovereenkomst zal na deze standstilltermijn worden gesloten.

3. Algemene selectiecriteria

In dit hoofdstuk worden de algemene selectiecriteria en de algemene uitsluitingsgronden besproken. Hiermee wordt bedoeld de eisen die in het algemeen bij alle transacties kunnen worden gesteld.

3.1 Algemeen

Bij de uitgifte zal er in ieder geval rekening moeten worden gehouden met bestaande wet- en regelgeving.

- Tweewegenleer/doorkruisingsleer
Een belangrijke voorwaarde is dat met het stellen van privaatrechtelijke (selectie)criteria, de publiekrechtelijke kaders niet worden doorkruist. Van een onaanvaardbare doorkruising kan sprake zijn als aan het overheidslichaam bij publiekrechtelijke regeling bepaalde bevoegdheden ter behartiging van zekere belangen zijn toegekend en het overheidslichaam deze belangen langs privaatrechtelijke weg wil bereiken.
- De gemeente dient acht te slaan op de mogelijkheid of, met de rechten en plichten die voortvloeien uit de voorgenomen overeenkomst, er sprake is van een overheidsopdracht in de zin van de Aanbestedingswet. Terwijl dit niet de bedoeling is.
- Wet Markt en Overheid: "Van staatssteun is, kortgezegd, sprake indien een onderneming een voordeel krijgt dat door de staat of met staatsmiddelen wordt bekostigd en waardoor de mededinging wordt vervalst."

3.2 Geschiktheidseisen

Er zal steeds sprake zijn van een aantal voorwaarden waaraan de gegadigde in ieder geval zal moeten voldoen, wil hij 'geschikt' zijn om in aanmerking te komen voor uitgifte. Deze geschiktheidseisen kunnen onder meer betreffen:

- Rechtspersoonlijkheid: alleen een natuurlijke persoon, privaatrechtelijke rechtspersoon of publiekrechtelijke rechtspersoon mag meedingen als gegadigde.
- Registratie: De gegadigde natuurlijke persoon is ingeschreven in het bevolkingsregister. De rechtspersoon is ingeschreven in het handelsregister.
- Verklaring omtrent gedrag: de gegadigde rechtspersoon mag geen veroordeling hebben staan in zijn justitiële documentatie (strafblad).
- Eigen verklaring: de gegadigde verklaart dat alle informatie in zijn inschrijving correct is en dat hij bevoegd is om een inschrijving op de onderhavige onroerende zaak te doen.

De gemeente geeft bij de publicatie van de uitvraag ten behoeve van de uitgifte aan, op welke wijze hiervan akte zal moeten worden gegeven. Hierbij kan bijvoorbeeld bij een uitvraag met meerdere fasen, waarbij in de eerste fase van longlist naar shortlist zal worden gegaan, om in de vervolgfase te komen tot één geselecteerde partij.

3.3 Uitsluitingsgronden

De uitsluitingsgronden kunnen onder meer betreffen:

- Het verkeren in staat van faillissement of liquidatie, of jegens de gegadigde geldt een surseance van betaling of een (faillissements)akkoord.
- De gemeente heeft de discretionaire bevoegdheid om bij de uitgifteprocedure gebruik te maken van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Wet Bibob). Op grond van artikel 1 jo. artikel 5a Wet Bibob heeft de gemeente het recht om voorafgaand aan vastgoedtransacties een Bibob-toets te laten uitvoeren. Wanneer uit een Bibob-toets of Bibob-advies blijkt dat er een grote mate van gevaar bestaat dat de voorgenomen vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om crimineel voordeel te benutten, dat er in of met de onroerende zaak strafbare feiten zullen worden gepleegd of ter verkrijging of behoud van de vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd (artikel 9 lid 3 onder a, b en c Wet Bibob), zal de gegadigde worden uitgesloten.
- De gegadigde heeft een valse verklaring gegeven bij het verstrekken van de stukken en gegevens die nodig zijn om te beoordelen of de gegadigde voldoet aan de geschiktheidseisen en de gunningscriteria.
- De gegadigde heeft stukken of gegevens achtergehouden of is niet in staat gebleken om die stukken of gegevens te overleggen die nodig zijn om te toetsen of er wordt voldaan aan de geschiktheidseisen en de gunningscriteria.
- Het lotings- of inschrijfformulier is door een niet vertegenwoordigingsbevoegd persoon of door niet vertegenwoordigingsbevoegde personen ingevuld.
- Het voorkomen van meerdere inschrijvingen van één concern of één huishouden/relatie. Dit betekent dat er geen extra holdings, beheerbedrijven, dochter- of zustervennootschappen van de betreffende gegadigde mogen inschrijven. Daarnaast betekent dit dat er één inschrijving van personen uit een duurzame relatie mag zijn.
- De gegadigde verstoort of vervalst de mededinging.
- De gegadigde gaat niet akkoord of is niet bereid akkoord te gaan met de Algemene Verkoopvoorwaarden en/of verkoopvoorwaarden conform concept-koopovereenkomst van de gemeente Vlissingen die op de verkoop van toepassing zijn. In de aanbieding zijn ontbindende voorwaarden opgenomen.
- De gegadigde is bij een eerdere uitgifte aanzienlijk en/of voortdurend tekortgekomen, zodanig dat het project niet of niet naar behoren is uitgevoerd en de gegadigde daarvoor verantwoordelijk is. De tekortkoming heeft hierbij geleid tot vroegtijdige beëindiging van het project en/of de opdracht, schadevergoeding of andere vergelijkbare sancties of voornemen daartoe dan wel een gerechtelijke procedure, en rechtvaardigt ernstige twijfel aan de samenwerking met en/of betrouwbaarheid van de ondernemer voor wat betreft de gewenste uitvoering van de te sluiten overeenkomst."
- De gegadigde heeft een bod gedaan dat lager is dan de getaxeerde waarde van het uit te geven onroerend goed.
- Gegadigde heeft niet op grond van een pakket van eisen vanuit de gemeente een (stedenbouwkundig) plan opgesteld. (ruimtelijke kwaliteit)
- In de inschrijving of bieding zijn ontbindende voorwaarden opgenomen.

Een inschrijving is ongeldig als één van de uitsluitingsgronden van toepassing is, de inschrijving en/of de stukken te laat zijn ingediend of als de gegadigde niet voldoet aan de geschiktheidseisen. De inschrijving wordt dan terzijde gelegd en de gegadigde wordt uitgesloten van verdere deelname aan de uitgifte.

4. Specifieke selectiecriteria

Bij het bepalen van de uitgiftevoorwaarden en –eisen zijn de volgende punten van belang. Waarbij dient te worden opgemerkt dat de bruikbaarheid van onderstaande criteria afhankelijk is van de specifieke omstandigheden van het geval en dus steeds maatwerk zullen vergen. De criteria moeten altijd objectief, toetsbaar en redelijk zijn.

- | | |
|-----------------------------------|---|
| 1. Publiekrechtelijke beperkingen | Is er sprake van (publiekrechtelijke) beperkingen?
Vb: beschermde monumenten, beschermde leefomgeving, bodembescherming, eisen die binnen de Woningwet worden gesteld, maatregelen die nodig zijn voor landsverdediging, etc |
| 2. Beleidsdoel | Wil de gemeente een bepaald beleidsdoel behalen met de verkoop?
Vb. Strategische visie, omgevingsvisie, etc |
| 3. Gebiedsvisie | Heeft de gemeente een visie voor het desbetreffende gebied?
Vb. Spuikomvisie, Boulevardvisie, Visie Nollebos, visie Arsenaalgebied, Herijkte visie kenniswerf, Visie stationsgebied |

4. Ouder recht	Is er een ouder recht dat de kring van gegadigden beperkt? Hierbij kan worden gedacht aan het recht van eerste koop of een aanbiedingsplicht overeengekomen voor de wijziging van het Didam-arrest en ook het verlengen van een geliberaliseerde pachtovereenkomst en huurovereenkomst mits deze mogelijkheid tot verlenging is opgenomen in desbetreffende overeenkomsten.
5. Prestatieafspraken	Zijn er al bestaande (prestatie-) afspraken? Vb. in het geval van woningcorporaties
6. (Wettelijke) plicht	Voert de gemeente een wettelijke plicht uit? -WIZ, art 12, rijks urgentie, wettelijke plicht -Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Vlissingen en Middelburg -Telecomwet; gedoogplicht
7. Technische bekwaamheidseisen	Vb: slechts één koper is in staat om met zijn plan het project uit te voeren conform de beoogde gemeentelijke beleidsdoelstellingen.
8a. Ervaringseisen	Een aantoonbare kennis van (en ervaring met) bepaalde ontwikkelactiviteiten. Er dient per uitgifte afgewogen te worden of dit proportioneel is. Van proportionaliteit is bijvoorbeeld eerder sprake bij een omvangrijke gebiedsontwikkeling. Een realistische financiële onderbouwing van het bod
8b. Financiële draagkracht	Een vereiste (minimale) financiële draagkracht, bijvoorbeeld de solvabiliteit van een gegadigde voor de uitvoering van een project.
8c. Capaciteit	De voorziene opdrachtsom voor het project beslaat maximaal 20% van de jaaromzet van gegadigde.
9. Benodigde (schaarse) vergunning	De situatie waarin slechts één gegadigde beschikt over de benodigde (schaarse) vergunning om op het uit te geven perceel een onderneming te exploiteren. Dat deze vergunning reeds door middel van een transparante verdeelprocedure is verleend en er dus reeds in het vergunningstraject mededingingsruimte is geboden.
10. Grondposities	Voor de uitgifte kan het hebben van bepaalde grondposities van belang zijn, omdat voor de ontwikkeling van het plan of een doelmatig gebruik van de grond meer grond dan alleen de gemeentegrond benodigd is en de gemeentegrond geen afzonderlijk deel van het uit te voeren project vormt.
11. Voorgenomen gebruik onroerend goed	Gebruik conform de bestemming in het bestemmingsplan of er is aangegeven dat de gemeenteraad wordt gevraagd mee te werken aan de wijziging van het bestemmingsplan naar een andere bestemming. Ook kan gevraagd worden dat het gebruik in overeenstemming dient te zijn met een door de gemeenteraad vastgestelde visie, stedenbouwkundig- of beeldkwaliteitsplan voor het uit te geven gebied.

5. Selectieprocedures

Wanneer er op basis van objectieve, redelijke en toetsbare selectiecriteria kan worden geconcludeerd dat er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden kunnen zijn, dient er een keuze te worden gemaakt over de te volgen selectieprocedure. De keuze voor een van de procedures hangt af van de omstandigheden van het geval en de doelen en ambities die worden nagestreefd met de uitgifte van vastgoed.

5.1 Verkoop bij inschrijving

Middels het indienen van een, daartoe bestemd, inschrijfformulier kunnen gegadigden aangeven geïnteresseerd te zijn in de verkrijging van het uit te geven vastgoed. Eén van deze criteria zal in ieder geval zijn dat het bedrag gelijk aan of hoger moet zijn dan de door de gemeente vastgestelde prijs op basis van een taxatie of op basis van de grondprijzenbrief. In een hoogconjunctuur kan dit een goede optie zijn.

5.2 Vergelijkende toets

Nadat er een toets aan uitsluitingsgronden heeft plaatsgevonden en de gegadigde niet hoeft te worden uitgesloten, wordt de inschrijving van de gegadigde getoetst aan de geschiktheidseisen. Indien gegadigde voldoet aan de geschiktheidseisen zoals opgenomen in het ten behoeve van de locatie opgestelde selectiedocument, dan wordt de inschrijving van gegadigde inhoudelijk beoordeeld.

De gemeente geeft bij de publicatie van de gunningscriteria (cumulatief) aan:

1. wat het aantal punten is dat behaald kan worden bij het voldoen aan een criterium;
2. hoe de criteria worden gewogen
3. hoe een onafhankelijke en onpartijdige beoordeling wordt gewaarborgd;
4. hoe er wordt gehandeld wanneer het hoogst aantal punten door meerdere gegadigden wordt behaald.

Deze methode is geschikt voor projecten waarbij kwaliteit voorop staat.

5.3 Op basis van binnenkomst

Oftewel: wie het eerst komt, die het eerst maalt. Deze methode is geschikt voor bijvoorbeeld bedrijventerreinen waarbij er sprake is van onroerend goed op voorraad. Partijen zullen in dit geval ook moeten voldoen aan de criteria die voor desbetreffende locatie gelden. Er is echter geen sprake van een vergelijking met andere indieners.

Daarnaast kan een dergelijke procedure worden gehanteerd voor het geval dat gegadigden zich niet hebben gemeld voor een uitgifte middels vergelijkende toets.

5.4 Loting

Gegadigden kunnen middels een ingevuld lotingsformulier deelnemen aan de (onafhankelijke en onpartijdige) loting voor het uit te geven vastgoed. Nadat de loting is voltooid, wordt desbetreffende vastgoed gegund mits is voldaan aan de vooraf opgestelde criteria. De verkoopprijs is van te voren vastgesteld op basis van een taxatie of de grondprijzenbrief conform de Nota Grondbeleid.

6. Termijnen en proces op hoofdlijnen

Ten behoeve van goed procesmanagement dient er onder andere duidelijkheid te worden verschaft met betrekking tot de te volgen processtappen en bijbehorende termijnen. In onderstaande tabel wordt een dergelijk proces geïllustreerd. Hierbij wordt opgemerkt dat de omstandigheden van het geval bepalend zijn voor het proces en dat maatwerk gewenst is.

Tabel: Dit betreft een richtsnoer. De omstandigheden van het geval dienen bij het opstellen van de selectiecriteria en het vervolgproces steeds meegewogen te worden.

Opstellen uitvraagdocument		Projectleider, vastgoedjurist, beleidsmedewerker
Publicatiedatum	1 dag	Projectleider, (medewerker grondzaken), beleidsmedewerker RO (officielebekendmakingen.nl), communicatie (BGK)
Termijn voor indienen van vragen (binnen inschrijftermijn)	10-20 kalenderdagen	
Termijn voor publiceren en beantwoorden van vragen (binnen inschrijftermijn)	10-15 kalenderdagen voor inschrijfdatum	Projectleider, (medewerker grondzaken), vastgoedjurist, beleidsmedewerker
Inschrijftermijn	20-120 kalenderdagen	
Ambtelijke beoordelingstermijn /interview	7-14 kalenderdagen	Projectleider, vastgoedjurist, beleidsmedewerker, stedenbouwkundige, planeconoom
(Onderhandelingen)	30-90 dagen	Projectleider
Besluitvorming	30	Projectleider
Datum publicatie van voornemen tot sluiten koopovereenkomst	1 dag	Projectleider, medewerker grondzaken, beleidsmedewerker accommodaties
Bedenkingertermijn (gemeente en/of rechter)/ standstill termijn	20 kalenderdagen	In geval van melding gegadigde: Projectleider en vastgoedjurist, besluit vragen aan college
Ondertekenen koopovereenkomst	1 maand	Zie bevoegdhedenbesluit

7. Publicatie

Het voornemen tot uitgifte dient op dusdanige wijze kenbaar te worden gemaakt dat eenieder hier kennis van kan nemen. Voortaan zal worden gepubliceerd op de gemeentelijke website en via officiële bekendmakingen.nl in het Gemeenteblad. Kennisgevingen dienen zo uniform mogelijk te zijn (zie voorbeeld bijlage 2) en bevatten in ieder geval (cumulatief): De beschikbaarheid van de onroerende zaak;

- De selectieprocedure;
- Het tijdschema; en
- De toe te passen selectiecriteria (en eventueel de gunningscriteria);
- Juridische mogelijkheden indien men het oneens is met de voorgenomen uitgifte.

8. Overgangssituaties voor lopende onderhandelingen

Indien er een selectieprocedure heeft plaatsgevonden conform de hiervoor geformuleerde criteria, kan het lopende proces van contractonderhandelingen conform de vorige hoofdstukken doorgang vinden. Echter, ondanks dat de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en dus ook het gelijkheidsbeginsel reeds sinds 1994 in de Algemene Wet Bestuursrecht zijn gecodificeerd, kunnen zich situaties voordoen waarbij er geen rekening is gehouden met de (aangescherpte) uitleg die volgde uit het Didam-arrest. Voor de lopende onderhandelingen waarvoor nog geen overeenkomst is gesloten, is maatwerk gewenst. Zowel het gewekte vertrouwen (vertrouwensbeginsel) als gelijke kansen (gelijkheidsbeginsel) moeten in acht worden genomen door de gemeente, ook wanneer zij privaatrechtelijke rechtshandelingen verricht.

Er doen zich hierbij een aantal situaties voor:

1. Verkennende fase:

In de verkennende fase, het beginstadium, is er veelal nog geen definitieve koper in beeld en is er slechts sprake van een voornemen van het college om vastgoed af te stoten. In deze fase wordt een uitvraag opgesteld conform de voorgaande hoofdstukken. Het is niet nodig een collegebesluit te vragen als het algemeen bevoegdhedenbesluit het mandaat geeft om een dergelijke overeenkomst aan te gaan.

2. Pré-contractuele fase:

Kenmerkend voor deze fase is dat er reeds met een partij wordt gesproken over een specifiek object/perceel. Zolang er geen toezeggingen zijn gedaan, kunnen de gesprekken worden afgebroken en kan het reguliere traject middels algemene uitvraag worden vervolgd. Zodra er sprake is van bepaalde toezeggingen, is het niet meer mogelijk om de onderhandelingen zonder meer af te breken. In deze fase dient er te worden gekozen voor ofwel het aanbieden van een schadevergoeding als tegemoetkoming voor reeds gemaakte kosten, om vervolgens alsnog een algemene uitvraag te kunnen doen, ofwel wordt ervoor gekozen om met deze partij verder te gaan middels een 1-op-1 constructie met het risico dat een andere serieuze gegadigde hiertegen zal ageren. In een dergelijke situatie dient de keuze voor 1-op-1 contracteren steeds te worden voorgelegd aan het college.

3. Getekende overeenkomst met uitgestelde levering

In deze fase is er niet alleen gesproken met een serieuze gegadigde, maar zijn er ook al concrete afspraken gemaakt die hebben geleid tot een overeenkomst. Als uitgangspunt wordt ervoor gekozen om de overeenkomst na te komen, maar niet zonder publicatie dat er een 1-op-1 overeenkomst is gesloten en dat de gemeente voornemens is om het betreffende object te leveren. De onderbouwing van de 1-op-1 overeenkomst wordt in alle gevallen voorgelegd aan het college. Bij het voornemen tot het voornemen tot het uitvoeren van een 1-op-1 overeenkomst bestaat altijd het risico dat een andere serieuze gegadigde hiertegen zal ageren, hetgeen rechtsgevolgen kan hebben tot het betalen van schadevergoeding aan ofwel de contractant ofwel de andere serieuze gegadigde. Niet nakomen van een overeenkomst levert eveneens een risico op tot schadevergoeding. Daarom wordt in deze fase iedere keuze voorgelegd aan het college.

4. Overeenkomst is getekend en er is ook al geleverd

De gemeente is aan de overeenkomst gebonden. Andere gegadigden zijn op basis van de wet gerechtigd om gedurende vijf jaar de vernietigbaarheid van de gesloten overeenkomst in te roepen. Deze termijn van vijf jaar kan worden verkort door de verkoop en levering alsnog te publiceren. Het uitgangspunt in deze fase is dat er niet wordt gepubliceerd, aangezien er al sprake is van een voldongen feit. Indien de gemeente of de wederpartij ervoor kiest om toch te publiceren, dan wordt dit voorgelegd aan het college.

5. Verlenging van een overeenkomst

Indien er sprake is van een overeenkomst voor bepaalde tijd, dan komt er een moment dat de looptijd afloopt. Op dat moment staat de gemeente voor de keuze om de overeenkomst al dan niet te verlengen. Het verlengen van de overeenkomst valt eveneens onder het Didam-arrest. Derhalve dient er te worden bezien of er reeds in de overeenkomst de mogelijkheid is opgenomen om deze te verlengen. Zo ja, dan kan hiervan gebruik worden gemaakt op grond van het selectie criterium bestaand recht. Zo niet, dan is het uitgangspunt dat er niet wordt verlengd en dat de onroerende zaak middels een algemene uitvraag op de markt wordt gezet. Het is ook mogelijk om de overeenkomst te verlengen, maar dan dient het voornemen hiertoe te worden gepubliceerd. Ook in deze situatie wordt de onderbouwing van de verlenging voorgelegd aan het college.

Bijzondere categorieën voor 1-op-1 contracteren

Als er sprake is van een uitzonderingssituatie ofwel een 1-op-1 gunning, dan moet in de publicatie gemotiveerd worden waarom de gemeente op grond van de door de Hoge Raad geformuleerde Didam-criteria van mening is dat bij voorbaat vaststaat of dat redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de onroerende zaak. Bij de genoemde categorieën is sprake van een uitzondering

1. Woningcorporaties: voorgenomen transacties op grond van prestatieafspraken, toewijzingsbeleid en/of doelgroepenverordening

Ingevolge de Woningwet maken de woningcorporaties en de gemeente Vlissingen prestatieafspraken. De overeenkomsten die opgenomen zijn in deze rubriek vloeien daaruit voort en betreffen de uitgifte van gronden voor sociale woningbouw, betaalbare woningen, voor de huisvesting van specifieke doelgroepen zoals starters en voor bijvoorbeeld wonen en zorg.

2. Bouwclaim / toezegging

De contractspartij heeft in het verleden zijn gronden gelegen binnen het plangebied aan de gemeente verkocht tegen een bouwclaim; een recht om in de toekomst bouwrijpe kavels af te nemen voor de realisatie van woningen of bedrijfshuisvesting. Met de overeenkomsten die zijn opgenomen in deze rubriek wordt door de gemeente aan de eerdere afspraak voldaan.

3. Grondtransacties i.v.m. integrale gebiedsontwikkeling, zelfrealisatie, ruilovereenkomst, reststrook

Voor de uitvoering van een bestemmingsplan dient de gemeente te beschikken over de betrokken gronden. Niet alle gronden gelegen binnen bepaalde bestemmingsplangebieden zijn in eigendom van de gemeente. Sommige eigenaren doen een beroep op zelfrealisatie; dit is het recht om de nieuwe bestemming zelf voor eigen rekening en risico uit te voeren. Met deze eigenaren heeft de gemeente afspraken gemaakt over de door de gemeente gewenste vorm van integrale planuitvoering. Om de concrete bouwplannen van de betrokken eigenaren te kunnen uitvoeren en de voorzieningen van openbaar nut (wegen, groen, water, enz.) te kunnen aanleggen, vinden in dit kader over en weer grondtransacties plaats.

4. Verplaatsingen

In verband met de herontwikkeling van bepaalde locaties kunnen de huidige eigenaren en/of gebruikers niet altijd blijven. Het Didam-arrest krijgt ook steeds meer invulling in de civiele rechtspraak. Zo heeft de rechtbank Oost-Brabant in zijn uitspraak van 8 juli 2022, gepubliceerd op 22 juli 2022, geoordeeld dat grondenruiltransacties ook vallen onder de reikwijdte van het Didam-arrest. Volgens de rechtbank had de provincie 'bovendien genoegzaam gemotiveerd dat op grond van 'objectieve, toetsbare en redelijke criteria' er maar één serieuze gegadigde was voor de betreffende percelen'. Andere potentiële gegadigden hoefden hierdoor niet in de gelegenheid gesteld te worden om mee te dingen naar de verwerving van de percelen door middel van een openbare selectieprocedure.

5. Snippergroen

Voor wat betreft in gebruik genomen groen dient er te worden gehandeld overeenkomstig de beleidsnota illegaal in gebruik genomen gemeentegrond. Indien overeenkomstig het beleid de betreffende strook gemeentegrond wordt verkocht aan de ingebruiknemer, zijn de regels van de 1-op-1 koopovereenkomst van toepassing en dient dit (evt middels bulkpublicatie) te worden gepubliceerd na besluitvorming door het college, zoals bedoeld in het Didam-arrest, waardoor 1-op-1 uitgifte te onderbouwen is.

9. Tot slot

Algemeen bevoegdhedenbesluit Vlissingen 2021

In analogie met de bepalingen betreffende aanbestedingen uit het Algemeen bevoegdhedenbesluit Vlissingen 2021, krijgen bepaalde gevolmachtigden de bevoegdheid tot het voeren van een inschrijfprocedure tot uitgifte van vastgoed, het aankondigen van een inschrijfprocedure tot uitgifte en het publiceren van gunning aan een geselecteerde partij.

Aanvullende bepalingen bevoegdhedenbesluit: Onderwerp van de bevoegdheid	Gemandateerde / ge(vol)machtigde	Toelichting, bijzondere voorwaarden of beperkingen
Besluiten tot het voeren van een inschrijfprocedure voor de uitgifte van vastgoed door de gemeente Vlissingen	Ambtelijk opdrachtgever Projectleider PW Deelprojectleider Directeur grote projecten Projectleider A, B en C	* Collegebesluit XXXXX; * Uitsluitend voor zover dit geschiedt conform de

	<p>Adviseur A en B Beleidsmedewerker A, B en C Medewerker dienstverlening A, B en C Directeur Teamleider Griffier Plaatsvervangend griffier</p>	<p>Richtlijnen voor de uitgifte van vastgoed door de gemeente Vlissingen; *</p>
<p>Aankondigen van een inschrijfprocedure voor de uitgifte van vastgoed door de gemeente Vlissingen</p>	<p>Ambtelijk opdrachtgever Projectleider PW Deelprojectleider Directeur grote projecten Projectleider A, B en C Adviseur A en B Beleidsmedewerker A, B en C Medewerker dienstverlening A, B en C Directeur Teamleider Griffier Plaatsvervangend griffier</p>	<p>* Collegebesluit XXXXX; * Uitsluitend voor zover dit geschiedt conform de Richtlijnen voor de uitgifte van vastgoed door de gemeente Vlissingen; *</p>
<p>Publiceren van gunning aan een geselecteerde partij na het doorlopen van een inschrijfprocedure voor de uitgifte van vastgoed door de gemeente Vlissingen</p>	<p>Ambtelijk opdrachtgever Projectleider PW Deelprojectleider Directeur grote projecten Projectleider A, B en C Adviseur A en B Beleidsmedewerker A, B en C Medewerker dienstverlening A, B en C Directeur Teamleider Griffier Plaatsvervangend griffier</p>	<p>* Collegebesluit XXXXXXXX; * Uitsluitend voor zover dit geschiedt conform de Richtlijnen voor de uitgifte van vastgoed door de gemeente Vlissingen; *</p>
<p>Besluiten tot het voeren van een inschrijfprocedure voor de uitgifte van vastgoed door de gemeente Vlissingen</p>	<p>Ambtelijk opdrachtgever Projectleider PW Deelprojectleider Directeur grote projecten Projectleider A, B en C Adviseur A en B Beleidsmedewerker A, B en C Medewerker dienstverlening A, B en C Directeur Teamleider Griffier Plaatsvervangend griffier</p>	<p>* Collegebesluit XXXXX; * Uitsluitend voor zover dit geschiedt conform de Richtlijnen voor de uitgifte van vastgoed door de gemeente Vlissingen; *</p>
<p>Aankondigen van een inschrijfprocedure voor de uitgifte van vastgoed door de gemeente Vlissingen</p>	<p>Ambtelijk opdrachtgever Projectleider PW Deelprojectleider Directeur grote projecten Projectleider A, B en C Adviseur A en B Beleidsmedewerker A, B en C Medewerker dienstverlening A, B en C Directeur Teamleider Griffier Plaatsvervangend griffier</p>	<p>* Collegebesluit XXXXX; * Uitsluitend voor zover dit geschiedt conform de Richtlijnen voor de uitgifte van vastgoed door de gemeente Vlissingen; *</p>
<p>Publiceren van gunning aan een geselecteerde partij na het doorlopen van een inschrijfprocedure voor de uitgifte van vastgoed door de gemeente Vlissingen</p>	<p>Ambtelijk opdrachtgever Projectleider PW Deelprojectleider Directeur grote projecten Projectleider A, B en C Adviseur A en B Beleidsmedewerker A, B en C Medewerker dienstverlening A, B en C Directeur Teamleider Griffier Plaatsvervangend griffier</p>	<p>* Collegebesluit XXXXX; * Uitsluitend voor zover dit geschiedt conform de Richtlijnen voor de uitgifte van vastgoed door de gemeente Vlissingen; *</p>

Vlissingen 16 mei 2023