

Notitie procedure bij uitgifte van onroerende zaken gemeente Soest 2023

Hoofdstuk 1: inleiding

1.1 Aanleiding

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad het Didam-arrest¹ (hierna: het arrest) uitgesproken. Dit arrest brengt met zich mee dat een overheidslichaam een onroerende zaak wil uitgeven de gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. Dat betekent dat het overheidslichaam de koper moet selecteren middels een selectieprocedure aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Ook moet het overheidslichaam hierover vooraf informatie bekend maken middels een passende mate van openbaarheid. Indien het overheidslichaam de overtuiging heeft dat er op grond van de objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde is, dan hoeft er (in beginsel) geen selectieprocedure plaats te vinden. Wel dient er hierbij ook vooraf informatie bekend gemaakt te worden middels een passende mate van openbaarheid. Deze informatie dient het voornemen tot uitgifte en een deugdelijke motivering, over waarom het overheidslichaam denkt dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt, te omvatten.

Naar aanleiding van het arrest is onderhavige notitie tot stand gekomen.

1.2 Doelstelling

Het doel van deze notitie is het scheppen van (aanvullende) beleidsuitgangspunten ten behoeve van de praktische invulling van het bieden van gelijke kansen bij de uitgifte van een onroerende zaak, middels een bekendmaking met voldoende bereik. Met het te dienen doel wordt een uniforme werkwijze beoogd. Hierbij streven wij naar het leveren van maatwerk per object en per uitgifte.

1.3 Leeswijzer

Deze notitie is in de volgende zes hoofdstukken ingedeeld.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de reikwijdte van het arrest en het juridisch kader waarbinnen deze notitie tot stand komt. Daarnaast worden de twee procedures die het arrest weergeeft uiteengezet en wordt nader ingegaan op de begrippen objectief, toetsbaar en redelijk.

In hoofdstuk 3 worden selectiecriteria geformuleerd voor de uitgifte van onroerende zaken.

In hoofdstuk 4 worden uitsluitingsgronden geformuleerd.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de wijze van bekendmaken, waaronder de termijnen.

In hoofdstuk 6 worden de laatste stappen van de selectieprocedure besproken; de beoordeling, de beslissing en de opschortingstermijn.

Ten slotte zijn slotbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 2: Juridisch kader

2.1 De reikwijdte van het arrest

Uit het arrest volgt dat een overheidslichaam bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en daarmee het gelijkheidsbeginsel in acht moet nemen. De Hoge Raad oordeelt dat dit dus ook geldt voor de beslissing met wie en onder welke voorwaarden het overheidslichaam een overeenkomst tot verkoop van een aan hem toebehorende onroerende zaak sluit. Inmiddels wordt aangenomen dat het arrest ook van belang kan zijn voor andere vormen van gronduitgifte, zoals erfpacht- en opstalrechten, maar ook persoonlijke gebruiksrechten zoals huur, ruil, bruikleen, pacht en andere – aan de ontwikkeling en realisatie van – vastgoed gerelateerde overeenkomsten zoals publiek-private samenwerkings-overeenkomsten waarin dergelijke rechten worden vergeven. De precieze reikwijdte van het arrest zal zich echter nog verder moeten uitkristalliseren in de jurisprudentie. Om deze reden zijn de beleidsuitgangspunten in deze notitie op basisniveau beschreven, doch praktisch en (ook in de toekomst) steeds uitvoerbaar.

Het arrest geeft als het ware twee selectieprocedures weer: de ‘normale selectieprocedure’ en de ‘verkorte procedure’ voor het bieden van gelijke kansen bij de uitgifte van een onroerende zaak.

1) HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778.

2.2 De normale selectieprocedure

Bij deze procedure vindt een selectie van gegadigden plaats. Bij deze procedure worden drie stappen doorlopen.

Stap 1: het opstellen van selectiecriteria welke objectief, redelijk en toetsbaar zijn. Het uitgangspunt hierbij is dat te allen tijde de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht moeten worden genomen.

Stap 2: het bekendmaken van deze selectiecriteria middels een passende mate van openbaarheid.

Stap 3: het gunnen aan/contracteren met de meest geschikte gegadigde.

De begrippen worden hieronder kort verder toegelicht.

2.2.1 Wat is een objectief criterium?

Het vereiste van objectiviteit houdt in dat de criteria ondubbelzinnig en zo duidelijk mogelijk moeten worden geformuleerd, zodat een onpartijdige behandeling kan worden verzekerd en willekeur wordt voorkomen.

2.2.2 Wat is een toetsbaar criterium?

Toetsbaar betekent controleerbaar. Zo kunnen de te stellen criteria betrekking hebben op de persoon of hoedanigheid van (potentiële) gegadigden. Daarbij kan gedacht worden aan geschiktheidseisen waaraan de gegadigde moet voldoen, zoals eisen die betrekking hebben op aantoonbare kennis en ervaring met bepaalde ontwikkelactiviteiten.

2.2.3 Wat is een redelijk criterium?

Redelijk houdt in dat het proportioneel, in verhouding is tot de bestemming en doel van de onroerende zaak is. Logischerwijs mogen zaken niet worden toegeschreven naar één partij.

2.3 De verkorte procedure

Bij deze procedure is sprake van slechts één serieuze gegadigde. Bij deze procedure worden tevens drie stappen doorlopen.

Stap 1: de criteria die objectief, redelijk en toetsbaar zijn, voorzien van een deugdelijke motivering waaruit blijkt dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

Stap 2: het tijdig bekendmaken middels een passende mate van openbaarheid van het voornemen tot het aangaan van een contract met de enige serieuze gegadigde.

Stap 3: het gunnen aan/contracteren met de enige serieuze gegadigde.

2.4 Geen aanbestedingsrecht

Het aangaan van een privaatrechtelijke overeenkomst door een overheidslichaam waarin een onroerende zaak wordt uitgegeven is geen opdracht die onder het aanbestedingsrecht valt.

Het aanbestedingsrecht is dus niet van toepassing, maar wel zijn hieruit – nu de rechtsregels uit het arrest weinig handvatten bieden – de uitgangspunten in deze notitie afgeleid.

Hoofdstuk 3: Criteria voor de uitgifte van onroerende zaken

3.1 Inleiding

De uitgifte van onroerende zaken gebeurt veelal faciliterend. In de regel wordt er een verzoek/initiatief ingediend door een initiatiefnemer. Indien de gemeente Soest wenst in te gaan op het verzoek dan wel het initiatief wenst te steunen kunnen de onderstaande criteria bijvoorbeeld eraan bijdragen dat de initiatiefnemer als enige serieuze gegadigde kan worden aangemerkt.

De – niet limitatieve – criteria dienen te worden gezien als een leidraad, doch niet uitsluitend, bij de uitgifte van onroerende zaken. De gemeente Soest is te allen tijde bevoegd vooraf gepubliceerde (objectieve, toetsbare en redelijke) criteria aan te voeren bij de uitgifte van een onroerende zaak middels de verkorte procedure. Daarbij wordt gestreefd naar het leveren van maatwerk per object per uitgifte.

3.2 Criteria

3.2.1 Landschappelijke inpassing

Het is van belang dat het verzoek/initiatief een goede stedenbouwkundige landschappelijke inpassing heeft.

3.2.2 Algemeen belang

Dit criterium is van toepassing in de gevallen waarbij de uitgifte voor het welzijn van de regionale inwoners geheel nuttig, gewenst of nodig is. Denk hierbij bijvoorbeeld aan uitgifte van een strategisch gelegen perceel ten behoeve van afvalverwerking, veiligheid of nutsvoorzieningen of een strategisch gelegen gebouw (bijvoorbeeld voor een hulpdienst zoals een brandweerkazerne of een gezondheidscentrum), zodat de veiligheid of gezondheid voor de regionale inwoners (meer) kan worden gewaarborgd.

3.2.3 Lokaal belang

De gemeente Soest hecht veel waarde aan haar inwoners en geeft daarom de voorkeur aan verzoeken/initiatieven waarmee een lokaal belang wordt behartigd. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een initiatief voor een perceel dat de positie van een (bestaande) lokale ondernemer versterkt, maar ook aan een in de wijk gelegen speeltuin.

3.2.4 Maatschappelijk en/of sociaal element

Dit criterium is van toepassing indien het verzoek/initiatief een maatschappelijk en/of een sociaal element bevat en daarmee (in)direct een positieve invloed heeft op de buurt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een gebouw dat dienst kan doen als gemeenschapshuis waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten en gezamenlijke activiteiten kunnen ontplooiën.

3.2.5 Gesubsidieerde partij

Dit criterium is van toepassing wanneer een partij subsidie van de gemeente Soest ontvangt ten behoeve van het maatschappelijke en/of sociale element dat het verzoek/initiatief dient.

3.2.6 Bestaande rechten

Bij overeenkomsten die van rechtswege (gaan) eindigen ligt het in de rede om met dezelfde partij opnieuw een overeenkomst voor de uitgifte van hetzelfde perceel of gebouw aan te gaan, te meer wanneer deze partij reeds (omvangrijke) investeringen heeft gedaan aan de desbetreffende onroerende zaak. Ook kan het in de rede liggen om aan de thans bestaande huurder/buiklener (een deel van) een naastgelegen perceel of een (extra) ruimte in hetzelfde gebouw wordt gegund. Wel is het van belang dat te allen tijde hierbij een redelijke en billijke belangenafweging wordt gemaakt.

3.2.7 Situering

Dit criterium is van toepassing als een verzoek/initiatief betrekking heeft op een perceel dat grenst aan het reeds in eigendom zijnde perceel van de initiatiefnemer en bijvoorbeeld dient ter uitbreiding van een bestaande tuin of winkel. Het ligt dan in de rede om met de initiatiefnemer een overeenkomst te sluiten. Daarnaast zijn hier nog de volgende objectieve, toetsbare en redelijke criteria van toepassing:

1. initiatiefnemer heeft reeds (financieel) geïnvesteerd in, op, direct grenzend aan of boven het verkochte perceel;
2. het verkochte perceel is gelet op de omvang en de waarde ondergeschikt aan het direct aangrenzende perceel respectievelijk de direct aangrenzende percelen van initiatiefnemer.

3.2.8 Onderwijs

De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van scholen indien de onderwijsbehoefte aanwezig is. Indien dit het geval is wordt een perceel of gebouw onverwijld – na bekendmaking – ter beschikking gesteld voor de invulling van deze onderwijsbehoefte. Denk hierbij bijvoorbeeld ook aan het (tijdelijk) beschikbaar stellen van een voormalig schoolgebouw voor onderwijs aan asielzoekerskinderen.

3.2.9 Prijs

Dit criterium heeft betrekking op de hoogte van de geboden (koop)prijs. De (koop)prijs dient onder de gegeven omstandigheden redelijk en in verhouding te zijn.

3.2.10 Het creëren van werk- en/of woongelegenheden

Hierbij wordt bekeken in hoeverre het ingediende (ontwikkel)plan van de initiatiefnemer de werk- en/of woongelegenheden binnen de gemeente vergroot.

3.2.11 Een bepaalde mate van (aantonbare) ervaring met de betreffende activiteit

Hierbij wordt beoordeeld in hoeverre de initiatiefnemer in het verleden ervaring heeft opgedaan met het realiseren van een gelijksoortige activiteit en hoe de bevindingen in de praktijk na het gereedkomen van deze activiteit zijn.

3.2.12 Duurzaamheid (mits passend binnen Bouwbesluit)

Hierbij wordt gekeken in welke mate het (ontwikkel)plan van de initiatiefnemer aan de door de gemeente gestelde duurzaamheidseisen voldoet.

Hoofdstuk 4: Uitsluitingsgronden

4.1 Inleiding

Naast het hanteren van criteria bij uitgifte onroerende zaken, worden door de gemeente Soest ook uitsluitingsgronden gehanteerd. Als sprake is van een of meerdere uitsluitingsgronden, wordt de initiatiefnemer in ieder geval niet beschouwd als serieuze gegadigde en is daarmee uitgesloten van de verdere procedure.

4.2 Uitsluitingsgronden

4.2.1 Financiële haalbaarheid en integriteit

Een vereiste van (minimale) financiële draagkracht en/of een Bibob-toets is in beginsel geen vereiste en/of criterium. De uitsluitingsgrond is echter wel van toepassing indien om welke reden dan ook aannemelijk is dat de gegadigde een Bibob-toets niet doorstaat of dat het verzoek/initiatief niet na uitgifte ten uitvoer zal worden gebracht.

4.2.2 Informatieverstrekking

Deze uitsluitingsgrond is van toepassing indien de initiatiefnemer opzettelijk onjuiste of valse informatie heeft verstrekt of informatie heeft achtergehouden bij de beoordeling op basis van de gestelde criteria.

4.2.3 Vertegenwoordiging

Van deze uitsluitingsgrond is sprake indien de initiatiefnemer is vertegenwoordigd door een of meer personen die daartoe niet bevoegd zijn.

Hoofdstuk 5: Bekendmaking

5.1 De wijze van bekendmaken

Om het bieden van mededingingsruimte te waarborgen is er gekozen voor een eenduidige wijze van communiceren van een procedure, zowel voor de normale selectieprocedure als de verkorte procedure.

De bekendmaking wordt gepubliceerd in het (elektronisch) huis-aan-huisblad de Soester Courant, online te bereiken via www.soestercourant.nl, op www.officielebekendmakingen.nl en op www.soest.nl. Op deze wijze is een publicatie makkelijk en voor iedereen toegankelijk. De publicatie bevat tenminste een omschrijving van de onroerende zaak en de wijze van uitgifte, de selectieprocedure en de daarin opgenomen criteria, de termijn(en) zoals hieronder vermeld en de wijze van indiening. Op deze manier worden potentiële gegadigden in de gemeente Soest constant bereikt.

5.2 Termijnen

5.2.1 Termijn bij de normale selectieprocedure

Bij een normale selectieprocedure ligt het in de rede dat er in de procedure ruimte wordt geboden voor het stellen van vragen door potentiële gegadigden. Daarom wordt er in de bekendmaking een redelijke termijn geboden. De termijn hangt af van de betreffende uitgifte. Met de totale indieningstermijn wordt beoogd dat deze termijn voldoende is afgestemd op de mate van inspanningen die van de potentiële gegadigden in de procedure worden verwacht om een serieuze aanbieding te kunnen overwegen en voorbereiden. Vermeldingswaardig is dat de termijn ná bekendmaking niet kan worden gewijzigd/verlengd, zodat alle potentiële gegadigden gehouden zijn aan een gelijke indieningstermijn en daarmee aan een gelijke kans.

5.2.2 Termijn bij de verkorte procedure

Indien de gemeente Soest de overtuiging heeft dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de uitgifte van de betreffende onroerende zaak, dient het voornemen tot het sluiten van de overeenkomst voorafgaand hieraan te worden gepubliceerd. In de bekendmaking wordt een reactietermijn gesteld waarbinnen andere potentiële serieuze gegadigden zich kunnen melden. Met de te stellen reactietermijn wordt beoogd dat geïnteresseerden daadwerkelijk in staat worden gesteld om na te gaan of zij kwalificeren als 'serieuze' gegadigde. In beginsel geldt hierbij een termijn van 20 dagen.

Hoofdstuk 6: Gunning

6.1 Beoordeling bij de normale selectieprocedure

Na het verstrijken van de indieningstermijn worden de ingekomen reacties beoordeeld middels de door de gemeente Soest opgestelde en in de bekendmaking genoemde selectiecriteria.

6.2 Beoordeling bij de verkorte procedure

6.2.1 Er meldt zich geen andere gegadigde

Indien zich na het verstrijken van de reactietermijn geen andere gegadigden melden, kan worden afgezien van een (normale) selectieprocedure. Er kan onverwijld met de enige serieuze gegadigde de overeenkomst worden gesloten.

6.2.2 Er meldt zich wel een andere gegadigde

Indien zich na het verstrijken wel één of meerdere gegadigden melden, zal in de eerste plaats moeten worden beoordeeld of het inderdaad gaat om 'serieuze' gegadigden. Hiertoe zal moeten worden getoetst of de andere gegadigden voldoen aan de in de bekendmaking gestelde criteria op basis waarvan werd vermoed dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking kwam. Indien blijkt dat aan die criteria is voldaan en er zodoende gesteld kan worden dat er meerdere serieuze gegadigden zijn, ligt het in de rede alsnog een normale selectieprocedure te starten.

Indien wordt geconcludeerd dat de andere gegadigden niet aan de criteria voldoen, worden deze partijen hiervan – voorzien van een deugdelijke motivering – in kennis gesteld met daarin de vermelding van een opschortingstermijn zoals bedoeld in paragraaf 6.4 van deze notitie.

6.3 Beslissing

Nadat de binnengekomen reacties zoals bedoeld in paragraaf 6.1 van deze notitie zijn beoordeeld of geconcludeerd is dat er geen sprake is van andere serieuze gegadigden zoals bedoeld in paragraaf 6.2 van deze notitie, worden alle gegadigden hiervan gelijktijdig in kennis gesteld. De kennisgeving bevat tenminste de beslissing op de beoordeling, een deugdelijke motivering en de opschortingstermijn zoals hieronder vermeld.

6.4 Opschortingstermijn

Nadat de beslissing is genomen worden alle partijen over de uitkomst van de selectieprocedure in kennis gesteld. In de kennisgeving wordt een opschortingstermijn vermeld. Gedurende deze termijn wordt het sluiten van de voorgenomen overeenkomst opgeschort en worden afgewezen gegadigden in de gelegenheid gesteld zich te beraden over de motivering van de afwijzing en daartoe een voorlopige voorziening in te stellen. De gemeente Soest hanteert een opschortingstermijn van 20 dagen.

6.5 Definitieve gunning

Indien na het verstrijken van de opschortingstermijn niet is gebleken dat een gerechtelijke procedure tegen de gunningsbeslissing aanhangig is gemaakt, kan definitief worden gegund en de overeenkomst worden gesloten.

Hoofdstuk 7: Pre-Didam (lopende zaken)

7.1 Er is nog geen getekende overeenkomst

In de lopende voorgenomen uitgifte gaat de gemeente na of er in het voortraject al een zekere vorm van 'selectieprocedure' is geweest. Zo ja, dan zijn er al gelijke kansen geweest voor de diverse marktpartijen (potentiële gegadigden) om de grond te verkrijgen en is de uitgifteprocedure verlopen conform het Didam-arrest. Zo niet, dan bekijkt de gemeente of de beoogde contractuele wederpartij redelijkerwijs op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria als enige serieuze gegadigde is aan te merken. Als dat het geval is, dan wordt de verkorte procedure zoals genoemd in paragraaf 2.3 gevolgd. Als er redelijkerwijze meerdere serieuze gegadigden in aanmerking komen voor uitgifte, dan wordt de normale selectieprocedure zoals genoemd in paragraaf 2.2 gevolgd.

Bij twijfel wordt de normale selectieprocedure gevolgd. Daarbij is transparantie het uitgangspunt.

7.2 Er is een getekende overeenkomst

Als een overeenkomst reeds is getekend, kan dit in principe niet worden teruggedraaid.

Slotbepalingen

De Notitie procedure bij uitgifte van onroerende zaken gemeente Soest 2023 blijft ongewijzigd van kracht.

Deze notitie wordt aangehaald als 'Didambeleid gemeente Soest 2023'.

Deze notitie treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Soest.

*De gemeentesecretaris,
L.C. Vermond*

*De burgemeester,
R.T. Metz*