

Beleidsregels uitgifte grond en vastgoed gemeente Maashorst 2023

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maashorst,

gelet op de artikelen 1:3 lid 4 en 4:81 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, in samenhang met artikel 160 lid 1 onder d van de Gemeentewet,

alsmede gelet op de Nota Grondbeleid Maashorst 2022,

b e s l u i t

vast te stellen de volgende Beleidsregels voor de uitgifte van grond en vastgoed:

Artikel 1. Hoofdregel: openbare selectieprocedure

1. Als hoofdregel voor de uitgifte van grond en vastgoed (onroerende zaken) geldt dat een openbare selectieprocedure wordt georganiseerd die voldoet aan objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Omdat niet elke uitgifte dezelfde doelstelling heeft en moet zijn toegespitst op de bijzondere kenmerken en omstandigheden van de uit te geven onroerende zaak, is hierbij vaak sprake van maatwerk.
2. Op gemeentelijke website is een pagina "Grond en vastgoed" ingericht waarop alle openbare selectieprocedures geplaatst zullen worden.
Zie: www.gemeentemaashorst.nl/grondenvastgoed
Voor de volgende categorieën zijn al openbare selectieprocedures ingericht:
 - Bouwkavels voor woningen: www.woninggemeentemaashorst.nl
 - Bouwkavels voor bedrijven: www.bedrijfskavelsnoordoostbrabant.nl
 - Huren van een sportaccommodatie: www.gemeentemaashorst.nl/ondernemers/sport-en-cultuur/sportaccommodatie-huren
 - Voor het geliberaliseerd verpachten van landbouwgronden: www.pachtportaal.nl

In bepaalde gevallen kan publicatie ook nog aanvullend via andere (digitale) media plaatsvinden, zoals op www.officielebekendmakingen.nl, op een speciaal daarvoor ingerichte projectwebsite, op TenderNed of in het Brabants Dagblad.

Artikel 2. Uitzondering op de hoofdregel: transparante één op één uitgifte

1. Een uitzondering op de hoofdregel is alleen mogelijk indien:
 - a. 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 uit te geven onroerende zaak, en/of
 - b. sprake is van een situatie waarin, op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria, de kring van gegadigden voor een uit te geven onroerende zaak zeer beperkt is. In dat geval selecteert de gemeente één serieuze gegadigde uit deze beperkte kring.
2. Een voornemen tot één op één uitgifte zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel wordt altijd tijdig voorafgaand aan de uitgifte gemotiveerd bekendgemaakt. Op de gemeentelijke website is een pagina ingericht waarop alle publicaties van één op één uitgiften geplaatst zullen worden: www.gemeentemaashorst.nl/grondenvastgoed
3. Aan derden die zich niet met de voorgenomen uitgifte kunnen verenigen wordt een termijn van 20 kalenderdagen na publicatie van de bekendmaking gegeven om dit kenbaar te maken. Dit kan alleen door binnen de gestelde termijn een kort geding tegen het voornemen aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant te 's-Hertogenbosch.
4. De gemeente merkt de volgende categorieën in ieder geval aan als mogelijke uitzonderingen op de hoofdregel (niet limitatief):
 - a. Woningcorporaties waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt: de uitgifte ten behoeve van sociale huurwoningen, en de uitgifte ten behoeve van middeldure huurwoningen voor zover deze zich in één grondgebonden rij of in één appartementencomplex met sociale huurwoningen bevinden.
 - b. Formele CPO-verenigingen: de uitgifte van locaties ten behoeve van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).
 - c. De uitgifte ten behoeve van de integrale, samenhangende, snelle en efficiënte gebiedsontwikkeling.
 - d. De uitgifte ter uitvoering van een bouwclaimovereenkomst.

- e. De uitgifte van aansluitend gelegen grond of vastgoed ten behoeve van integrale locatieontwikkeling.
 - f. De uitgifte in verband met grondruil/compensatie met vervangende grond.
 - g. De uitgifte van een reststrook (ook wel genaamd snippergroen) aan de eigenaar van een aangrenzend perceel.
 - h. De uitgifte ten behoeve van (bewegings-)onderwijs en van delen van gebouwen waarin scholen zijn gevestigd (multifunctionele- of kindcentra).
 - i. De uitgifte ten behoeve van specifiek vastgoed als onderdeel van het netwerk van (algemene) maatschappelijke voorzieningen op een specifieke locatie.
 - j. De uitgifte aan andere (semi) overheidsinstellingen.
 - k. De uitgifte aan nuts-/energiebedrijven.
5. De motivering van de in lid 4 onder a tot en met k van dit artikel opgesomde uitzonderingen is opgenomen in de bij deze beleidsregels behorende Bijlage Motivering.

Artikel 3. Integriteit

Bij de uitgifte van onroerende zaken, zijnde vastgoedtransacties in de zin van de Wet Bevordering integriteit openbaar bestuur (Bibob), wordt in ieder geval uitvoering gegeven aan het dan geldende Bibob-beleid. Ongeacht of het Bibob-beleid dit voorschrijft, kan bij elke selectieprocedure en bij elke één op één uitgifte de eis worden gesteld dat de integriteit van (een) partij(en) dient te worden onderzocht. Bij een negatieve uitkomst wordt geen overeenkomst met de betreffende partij gesloten.

Artikel 4. Intrekken bestaande beleidsregels

De "Richtlijnen toewijzing bouw kavels en koopwoningen gemeente Landerd 2004" worden ingetrokken.

Artikel 5. Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na publicatie ervan.

Artikel 6. Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als "Beleidsregels uitgifte grond en vastgoed gemeente Maashorst 2023"

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maashorst in de vergadering van 14 november 2023.

*De burgemeester,
M.J.D. Donders-de Leest (wnd.)*

*De gemeentesecretaris,
J.A.G.M. van Aaken*

BIJLAGE MOTIVERING

BEHOREND BIJ DE BELEIDSREGELS UITGIFTE VAN GROND EN VASTGOED GEMEENTE MAASHORST 2023

Hieronder worden de bijzondere categorieën genoemd waarbij naar het oordeel van de gemeente in ieder geval sprake is van slechts één gegadigde of een zeer beperkte kring van gegadigden. Deze opsomming is niet limitatief. De categorieën zijn ingedeeld naar het beleidsterrein waarmee de categorie verband houdt en/of de beleidsdoelstelling(en) die de gemeente met de uitgifte nastreeft.

Volkshuisvesting en woningbouw		
	Bijzondere categorie	Toelichting / motivering
a.	De uitgifte aan woningcorporaties (toegelaten instellingen ex artikel 19 Woningwet) waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt ten behoeve van de realisering van sociale huurwoningen, al dan niet in combinatie met middeldure huurwoningen.	<p>Woningcorporaties hebben een wettelijke taak op het gebied van de volkshuisvesting, de kerntaak. De Woningwet is het kader voor die wettelijke taak en biedt waarborgen die niet voor andere (private) partijen gelden.</p> <p>De taakstelling betreft onder andere de realisatie van sociale huurwoningen en het bijdragen aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Woningcorporaties mogen uitsluitend werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Daarnaast schrijft de Woningwet voor dat woningcorporaties alleen in de eigen regio mogen opereren.</p> <p>De gemeente heeft meerjarige prestatieafspraken gemaakt (een Samenwerkingsovereenkomst gesloten) met Area en Mooiland over onder meer de volgende thema's: (1) beschikbaarheid en betaalbaarheid, (2) duurzaamheid, (3) wonen en zorg en (4) wijkontwikkeling, leefbaarheid en veiligheid. Ook de uitgifte ten behoeve van middeldure huurwoningen (in één grondgebonden rij of in één appartementencomplex voor huurwoningen) valt onder deze categorie. Dit komt zowel de leefbaarheid als de uitvoerbaarheid/financierbaarheid ten goede.</p>
b.	De uitgifte van locaties ten behoeve van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).	<p>Voor de uitgifte van CPO-locaties komen alleen specifiek met dat doel (via een notariële akte) opgerichte CPO-verenigingen in aanmerking. Voor de gemeente is dit van belang omdat een vereniging een <u>rechtspersoon</u> is zonder <u>winstoogmerk</u>, waarbij iedere deelnemer (of ieder lid) een stem heeft (en houdt) in de gezamenlijke besluitvorming. De vereniging kan zelfstandig opdrachten geven en verplichtingen aangaan. Net als bij individueel particulier opdrachtgeverschap bepaalt de vereniging als opdrachtgever zelf hoe de woningen eruit komen te zien, zowel van binnen als buiten.</p> <p>Afhankelijk van de locatie en overige omstandigheden zal de gemeente aanvullende voorwaarden (kunnen) stellen (maatwerk). Zo kan het bijvoorbeeld gaan om een project voor starters of senioren, en kan het zijn dat onder andere een minimaal aantal deelnemers/leden als eis wordt gesteld.</p>
Ruimtelijke ordening – fysieke leefomgeving algemeen		
	Bijzondere categorie	Toelichting / motivering
c.	De uitgifte ten behoeve van integrale, samenhangende, snelle en efficiënte gebiedsontwikkeling.	<p>Als in een (gedeelte van een) toekomstig plan voor gebiedsontwikkeling sprake is van verdeeld eigendom (deels van de gemeente, deels van marktpartij(en)) kan het ten behoeve van de integrale, samenhangende, snelle en efficiënte ontwikkeling van het gebied wenselijk zijn om een vorm van publiek-private samenwerking aan te gaan met de marktpartij(en) die in het gebied onroerende zaken in eigendom heeft (hebben). In de Nota Grondbeleid zijn de verschillende mogelijkheden van samenwerking toegelicht. De wijze van samenwerking en de afspraken zullen altijd goed moeten aansluiten bij de door de gemeente gewenste omvang en situering van (bepaalde typen) woningen of bedrijven, groen, waterberging, parkeren, ontsluiting etc. De omvang van de bouwproductie die een marktpartij via de uitgifte verkrijgt zal in redelijke verhouding moeten staan tot de hoeveelheid grond die door de marktpartij wordt ingebracht.</p>
d.	De uitgifte ter uitvoering van een bouwclaimovereenkomst.	<p>De kernafspraken in een bouwclaimovereenkomst zijn dat de marktpartij door hem verworven onroerende zaken verkoopt aan de gemeente en in ruil daarvoor het recht verkrijgt om op een later moment bouwrijpe gronden te kopen van de gemeente teneinde deze voor eigen rekening en risico te bebouwen. De door de marktpartij te verkopen gronden en</p>

		<p>op een later moment te verkrijgen bouwrijpe kavels liggen vaak in hetzelfde te ontwikkelen gebied, maar dit hoeft niet zo te zijn.</p> <p>De bouwclaim kan ook door de gemeente ingelost worden door grondverkoop in een ander gebied, soms na een betrekkelijk lange periode. De door de gemeente te verkopen gronden kunnen niet los kunnen worden gezien van de door de marktpartij ingebrachte gronden.</p> <p>De omvang van de bouwproductie die de marktpartij via de uitgifte verkrijgt zal in redelijke verhouding moeten staan tot de hoeveelheid grond die door de marktpartij wordt ingebracht.</p>
e.	De uitgifte van aansluitend gelegen grond of vastgoed ten behoeve van integrale locatieontwikkeling.	<p>Het komt regelmatig voor dat een (rechts)persoon een bij hem in eigendom zijnde locatie wil (her)ontwikkelen en dat hij voor de realisering van zijn plan een, <i>niet zelfstandig te (her)ontwikkelen</i>, (deel van een) onroerende zaak van de gemeente nodig heeft. Het aangrenzende karakter is op zichzelf een objectief, redelijk en toetsbaar criterium. Dit geldt uiteraard alleen als de gemeente bereid is mee te werken aan de beoogde (her)ontwikkeling en er geen andere (potentiële) (her)ontwikkelingslocatie aan de onroerende zaak van de gemeente grenst.</p>
f.	De uitgifte in verband met grondruil / compensatie met vervangende grond.	<p>In het kader van verwerving van onroerende zaken door de gemeente is het een gebruikelijke praktijk om – met name bij de aankoop van onroerende zaken van bedrijven – te proberen om in plaats van- of naast een geldbedrag/koopsom (of een schadeloosstelling bij onteigening) vervangende grond elders aan te bieden. De verkoop van gemeentegrond op de vervangende locatie vindt dan plaats in het kader van een – beleidsmatig wenselijke – verplaatsing (van een bedrijf).</p> <p>Meer in het algemeen kan grondruil ook plaatsvinden ingeval van een vastgoed- of gebiedsontwikkeling waarbij een vergelijking tussen de verdeling van eigendommen binnen de te ontwikkelen locatie en de beoogde eigendomsverdeling na realisatie van het project betekent dat partijen over en weer een of meer onroerende zaken aan elkaar verkopen. In beide gevallen geldt dat de betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, die de gemeente beleidsmatig wenselijk acht, uitsluitend of in ieder geval veel sneller en efficiënter plaats kunnen vinden door middel van compensatie of ruiling van gronden.</p> <p>Wel moet steeds in het oog worden gehouden dat de partij aan wie gecompenseerd wordt of met wie geruild wordt een unieke tegenprestatie levert. Als er meerdere partijen zijn die een vergelijkbare tegenprestatie kunnen leveren, zijn er ook meerdere potentiële gegadigden voor de te compenseren of te ruilen grond. In dat geval moet de gemeente zorgen voor mededinging binnen deze beperkte kring van gegadigden.</p>
g.	De uitgifte van een reststrook (ook wel genaamd snippergroen) aan de eigenaar van een aangrenzend perceel.	<p>Alleen een (rechts)persoon die eigenaar is van een perceel dat direct aansluit op de uit te geven reststrook wordt als gegadigde aangemerkt. Het aangrenzende karakter is op zichzelf een objectief, toetsbaar en redelijk criterium. Dit behoeft daarom geen nadere toelichting. Het beleid voor de uitgifte van reststroken is vastgelegd in een afzonderlijke beleidsnota. Hierin is onder andere vastgelegd wat onder een reststrook wordt verstaan, tegen welke prijs de gemeente de strook uitgeeft en hoe de gemeente de mededinging organiseert als er meer dan één gegadigde is.</p>
Onderwijs		
	Bijzondere categorie	Toelichting / motivering
h.	De uitgifte ten behoeve van (bewegings-) onderwijs en van delen van gebouwen waarin scholen zijn gevestigd (multifunctionele- of kindcentra).	<p>De Nederlandse onderwijswetgeving kent gemeenten een zorgplicht toe voor de huisvesting van de op hun grondgebied gelegen scholen. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de bekostiging van (vervangende) nieuwbouw en uitbreiding van scholen in het basisonderwijs, en voortgezet (speciaal) onderwijs. De onderwijswetten beschrijven voor dergelijke gevallen een aantal bekostigingsmogelijkheden. Hoewel volgens die wetten het schoolbestuur in beginsel de regie heeft bij het realiseren dan wel renoveren van schoolgebouwen (waarbij ten aanzien van de bekostiging dan afspraken met gemeenten worden gemaakt), kunnen gemeenten en schoolbesturen ook overeenkomen dat een gemeente als bouwheer optreedt en zorg draagt voor het tot stand brengen van een schoolgebouw. In die gevallen volgt uit de betreffende onderwijswetten dat de gemeente de juridisch eigendom van het schoolgebouw en terrein (na de oplevering van het schoolgebouw) "om niet" overdraagt aan het</p>

		<p>schoolbestuur (tenzij anders wordt overeengekomen). De gemeente geeft hiermee uitvoering aan de bepalingen uit de onderwijswetgeving. In het zeldzame geval dat er meerdere schoolbesturen zijn die bereid en in staat zijn een bepaalde onderwijsvoorziening te realiseren en/of in stand te houden, zal de gemeente zorgen voor mededinging binnen deze zeer beperkte kring van gegadigden.</p> <p>Indien een deel van een schoolgebouw bestemd is voor- of beschikbaar komt voor uitgifte ten behoeve van kinderopvang, zal in voorkomende gevallen eveneens mededinging worden georganiseerd binnen de beperkte kring van kinderopvangorganisaties die bereid en in staat zijn hiervoor te zorgen.</p>
Maatschappelijke voorzieningen: zorg, welzijn, sport, cultuur en recreatie		
	Bijzondere categorie	Toelichting / motivering
i.	De uitgifte ten behoeve van specifiek vastgoed als onderdeel van het netwerk van (algemene) maatschappelijke voorzieningen op een specifieke locatie.	<p><u>Motivering maatschappelijke voorzieningen algemeen</u></p> <p>Het is van groot belang om het netwerk van (algemene) maatschappelijke voorzieningen in de gemeente op peil te houden. Deze voorzieningen zijn onmisbaar voor de (leefbaarheid van de) samenleving of leveren er een belangrijke bijdrage aan. Er ligt een directe relatie met de gezondheid en het welzijn van de inwoners. Naarmate inwoners meer gebruik (kunnen) maken van goed bereikbare voorzieningen, is er sprake van een groter gevoel van welbevinden. Hierbij gaat het in ieder geval om:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De realisatie en instandhouding van zorg- en welzijnsinstellingen, zoals ziekenhuizen, medische klinieken, verpleeghuizen, wijkverpleging, jeugdzorg, huisartsen, apotheken, fysiotherapie etc. Het gaat hierbij veelal om professionele organisaties met een specifieke expertise. • De realisatie en/of instandhouding van sociaal-maatschappelijke voorzieningen zoals buurthuizen, ontmoetingspleinen en -plekken, tuinen, dierenweiden, musea, sport- en recreatievoorzieningen. • De huisvesting van niet-commerciële professionele organisaties, vrijwilligersorganisaties, verenigingen of stichtingen voor sport, cultuur, recreatie of natuur waarmee de gemeente vaak al een langdurige rechtsrelatie en/of een subsidierelatie heeft. <p><u>Motivering sport, bewegen, en (jeugd en ouderen) zorg</u></p> <p>In separaat gemeentelijk beleid over sport en bewegen is vastgelegd dat dit essentiële onderdelen zijn voor een fysiek en sociaal gezonde samenleving. Voldoende sporten en bewegen wordt alom gezien als één van de beste manieren om bepaalde fysieke klachten te voorkomen en soms ook te behandelen. Sport en bewegen kunnen daarnaast een grote positieve bijdrage leveren aan verschillende maatschappelijke vraagstukken. Het biedt kansen voor uiteenlopende groepen van mensen om deel te nemen aan het maatschappelijk (sport)verkeer en op deze manier een positie in de samenleving in te nemen. Waarden die in dit verband genoemd kunnen worden zijn zelfredzaamheid, zelfontplooiing, identiteitsvorming, socialisatie en vitaliteit.</p> <p>Bovendien is de gemeente verantwoordelijk voor onder andere de jeugd- en ouderenzorg. Daarmee heeft de gemeente ook de taak zorg te dragen voor de gezondheidspreventie van jong tot oud, zo ook in de vorm van sporten.</p> <p><u>Motivering ontmoetingspleinen, welzijn, cultuur en recreatie</u></p> <p>Door middel van voorzieningen als ontmoetingspleinen en buurthuizen wordt de verbondenheid van inwoners in een bepaald gebied vergroot. Het bevordert het samenzijn van burgers en leidt tot versterking van de sociale cohesie en veiligheid in dat gebied. Deze voorzieningen bieden een voedingsbodem voor culturele uitingen en activiteiten, en zorgen voor de vereenvoudiging van maatschappelijke samenwerkingen zoals sociale controle, mantelzorg, vrijwilligerswerk, dit alles komt ten goede aan het welzijn van de inwoners in het gebied.</p> <p>Als blijkt dat er meerdere gegadigden zijn die bereid en in staat zijn een bepaalde specifieke maatschappelijke voorziening te realiseren en/of in stand te houden, zal de gemeente zorgen voor mededinging binnen deze beperkte kring van gegadigden.</p>

Algemeen belang		
	Bijzondere categorie	Toelichting / motivering
j.	De uitgifte aan andere (semi) overheidsinstellingen.	Het is de vraag of het gelijkheidsbeginsel wel van toepassing is op het privaatrechtelijk rechtsverkeer tussen overheidsinstellingen (zoals het Rijk, een provincie, een andere gemeente, een waterschap, een openbaar lichaam of een zelfstandig bestuursorgaan). De uitgifte aan een andere (semi) overheidsinstelling zal altijd verband houden met de uitvoering van de wettelijk verankerde publiekrechtelijke taak van die instelling of anderszins dienstig zijn aan het algemeen belang. Dit levert op zichzelf een objectief, redelijk en toetsbaar criterium op en behoeft daarom geen nadere toelichting.
k.	De uitgifte aan nuts-/energiebedrijven.	Nutsvoorzieningen dienen het algemeen belang. Het is van groot belang dat al deze voorzieningen (zoals elektriciteit, gas, water, warmte, telecommunicatie) zo lang het nodig is beschikbaar blijven en goed blijven functioneren. Dit is niet voor niets wettelijk geregeld. De komende jaren ondergaat het energiesysteem in Nederland een flinke verandering. In heel Nederland wordt gewerkt aan een klimaatneutraal energiesysteem dat voorziet in duurzame, betaalbare en betrouwbare energie. Samenwerking tussen de overheid, het bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties is daarbij cruciaal. De gemeente werkt binnen de regio Noordoost-Brabant aan de Regionale Energiestrategie (RES) en er is beleid voor de grootschalige opwekking van zonne- en windenergie op land. Vaak zal er sprake zijn van één gegadigde. Als echter blijkt dat er meerdere gegadigden zijn die bereid en in staat zijn een bepaalde specifieke nuts-/energievoorziening te realiseren en/of in stand te houden, zal de gemeente zorgen voor mededinging binnen deze beperkte kring van gegadigden.