

Addendum op de Nota Grondbeleid 2017 (actualisatie 2021)

DE RAAD VAN DE GEMEENTE GRONINGEN;
besluit vast te stellen;

Addendum op de Nota Grondbeleid 2017 (actualisatie 2021)

De "Nota Grondbeleid 2017" (actualisatie 2021) wordt vanwege het zogenaamde Didam-arrest op enkele onderdelen aangepast. In dit addendum is het uitgiftebeleid met betrekking tot grond en opstallen waar nodig in lijn gebracht met het arrest. Ook zijn enkele uitsluitingsgronden opgenomen als het gaat om selectie van gegadigden, waarmee onder andere wordt geanticipeerd op de Wet Bibob. Vanwege de actualisatie van de "Nota Grondbeleid 2017" in 2021 en de toevoeging van dit addendum, is er voorts geen aanleiding om binnen afzienbare tijd het grondbeleid integraal te herzien. Daarom wordt de looptijd van de Nota Grondbeleid 2017 (actualisatie 2021), inclusief dit addendum, voor onbepaalde tijd verlengd. Dit addendum is op 21 december 2022 vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen en maakt daarmee onderdeel uit van de "Nota Grondbeleid 2017 (actualisatie 2021)" en vervangt de betreffende paragrafen. Alleen de bijlagen die zijn gewijzigd zijn toegevoegd aan dit addendum.

3.3 Keuze samenwerkingsvorm en selectie van marktpartijen

De keuze voor samenwerking en de daarmee samenhangende keuze voor een bepaalde samenwerkingsvorm, hangt af van wat de gemeente wil en wat ze kan. Hierbij moeten de volgende factoren in acht worden genomen:

- eigendomsverhoudingen;
- aard en omvang van de risico's, alsmede de gewenste verdeling van deze risico's;
- complexiteit en looptijd van het project;
- marktsituatie;
- noodzaak regie/zeggenschap;
- financieel en capaciteitsbeslag, alsmede kennisniveau.

In **bijlage 1** wordt een en ander met behulp van een aantal figuren inzichtelijk gemaakt.

Indien de keuze is gemaakt voor samenwerking en de daarbij behorende optimale samenwerkingsvorm, komt de selectie van marktpartijen - wanneer deze niet door eigendomsposities wordt bepaald dan wel onder de uitzonderingen valt- aan de orde. Bij deze selectie zal de gemeente, gelet op wetgeving en jurisprudentie, transparant en met objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria moeten opereren. Dit is met name het geval indien er sprake is van een aanbestedingsplicht. Maar ook als er geen sprake is van een aanbestedingsplicht, is de gemeente op grond van het EU-Verdrag en het Didam-arrest verplicht transparant te opereren.

Hieronder worden een aantal (niet limitatieve) voor de gemeente Groningen van belang geachte selectiecriteria geformuleerd, ten aanzien van potentiële afnemende marktpartijen:

- solvabiliteit van de marktpartij;
- mate van risico-acceptatie;
- onafhankelijkheid m.b.t. mogelijke partners;
- betrouwbaarheid als onderhandelingspartner;
- behandeling van de eindafnemer (de consument);
- hoeveelheid werk die tegelijkertijd onderhanden is;
- aanwezigheid van specifieke kennis;
- prijs/kwaliteitsverhouding van geleverde producten;
- de inbreng van innovatieve werkwijzen en producten;
- vermogen om mee te denken bij relevante procedures;
- bij gerealiseerde projecten verleende nazorg;
- onderschrijven van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid.

Welk criterium bij welk project het grootste gewicht heeft kan variëren. Dit hoeft geen probleem te zijn indien maar transparant wordt gehandeld, zodat marktpartijen van tevoren weten op welke wijze wordt geselecteerd en welke zaken het zwaarst wegen. Naast deze algemene criteria zullen de project specifieke criteria een voorname rol spelen bij de selectie van marktpartijen voor een specifieke opgave of uitgifte.

3.3.1 Uitsluitingsgronden

Naast selectiecriteria zijn er ook uitsluitingsgronden die uitgifte aan een gegadigde op voorhand in de weg kunnen staan. Deze uitsluitingsgronden zien dus enkel op de gegadigde en kunnen onder meer betreffen:

- de gegadigde verkeert in staat van faillissement of liquidatie, jegens de gegadigde geldt een surseance van betaling of een (faillissements)akkoord. Een gegadigde kan door middel van een recent uittreksel uit het handelsregister, aantonen dat deze uitsluitingsgrond niet op hem of haar van toepassing is;
- de gemeente kan bij een uitgifteprocedure gebruik 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 bij 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 valse verklaringen 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 volgens de uitgifteprocedure;
- 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 volgens de uitgifteprocedure. Bijvoorbeeld wanneer vereiste documenten niet volledig door de gegadigde zijn ingevuld;
- de voor de uitgifteprocedure vereiste documenten zijn niet door een vertegenwoordigingsbevoegd persoon of niet door vertegenwoordigingsbevoegde personen ingevuld en ondertekend;
- de gegadigde mag slechts in één hoedanigheid meedoen aan een uitgifteprocedure. Dit betekent dat er geen extra holdings, beheerbedrijven, dochter- of zustersvenootschappen van de betreffende gegadigde mogen meedoen aan de uitgifteprocedure;
- de gegadigde verstoort of vervalst de mededinging, bijvoorbeeld door afspraken met een andere partij te maken over wie deelneemt aan welke uitgifteprocedure;
- deelname aan een uitgifteprocedure 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.

Uitgangspunt 5

Indien samenwerking met een derde partij noodzakelijk of gewenst is, worden de verschillende vormen van samenwerking verkend en wordt een ontwikkelings- en selectie c.q. aanbestedingsstrategie opgesteld, waarbij expliciet rekening wordt gehouden met de nationale en Europese regelgeving, alsmede de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de uitsluitingsgronden.

3.4 Didam-arrest

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad in het zogenaamde Didam-arrest geoordeeld dat een overheidslichaam (zoals een gemeente) bij de verkoop van een aan haar toebehorende onroerende zaak gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar die onroerende zaak. Het overheidslichaam moet bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten namelijk de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht nemen. Tot die beginselen behoort ook het gelijkheidsbeginsel. Het gelijkheidsbeginsel geldt ook "voor de beslissing met wie en onder welke voorwaarden de gemeente een privaatrechtelijk overeenkomst met betrekking tot aan haar toebehorende onroerende zaak sluit."

Mededingingsruimte bieden

Indien de gemeente het voornemen heeft om een onroerende zaak te verkopen, moet ze ruimte bieden voor mededinging indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In dat geval moet de gemeente - met inachtneming van de haar toekomstige beleidsruimte - objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria opstellen. Verder moet de gemeente een passende mate van openbaarheid verzekeren met betrekking tot:

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

De gemeente moet hierover tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid scheppen door informatie over deze aspecten bekend te maken op zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

Uitzondering op hoofdregel

De hoofdregel kent ook een uitzondering. Mededingingsruimte door middel van een selectieprocedure 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 de verkoop. Ook in dat geval dient de gemeente haar voornemen tot verkoop tijdig voorafgaand en op zodanige wijze bekend te maken dat een ieder daarvan kennis kan nemen.

Publicatie één serieuze gegadigde

Indien de gemeente voor een specifieke verkoop gebruik wenst te maken van de uitzonderingsmogelijkheid omdat er naar haar oordeel slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt, dan zal de motivatie daarvoor gepubliceerd worden. De gemeente maakt voor deze publicatie in elk geval gebruik van het Gemeenteblad, dat is te raadplegen via de website www.officielebekendmakingen.nl. Tevens wordt er op de eigen website een link naar de publicaties in het Gemeenteblad geplaatst. In voorkomende gevallen kan er aanvullend ook in huis-aan-huis bladen of via andere media worden gepubliceerd.

In de publicatie wordt in elk geval opgenomen:

- a. het adres en de kadastrale gegevens van de onroerende zaak;
- b. de motivatie (al dan niet onder verwijzing naar één van de uitzonderingscategorieën als genoemd onder 3.4.1);
- c. de termijn waarbinnen een kort geding bij de voorzieningenrechter kan worden aangespannen ingeval men meent ook in aanmerking te komen voor de betreffende onroerende zaak.

Naast verkoop zijn de hoofdregel en de uitzondering daarop ook van toepassing op de uitgifte in erfpacht en opstal.

3.4.1 Concrete uitzonderingen

Wat betreft de gevallen waarin redelijkerwijs slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt (of na overleg overblijft), gaat de gemeente voorsnog in algemene zin uit van:

- a. het nakomen van reeds aangegane verplichtingen, zoals bijvoorbeeld verkoop- en bouwclaimovereenkomsten;
- b. uitgifte aan zogenaamde verbonden partijen¹;
- c. uitgifte waarbij de onroerende zaak grenst, en wordt toegevoegd, aan bestaand eigendom van de koper, er geen andere vergelijkbare gegadigden zijn en de onroerende zaak niet zelfstandig kan worden uitgegeven (bijv.: snippergroen/reststroken);
- d. uitgifte aan een partij die reeds een huur-, gebruiks-, pacht-, opstal- of erfpachtrecht ten aanzien van de onroerende zaak heeft;
- e. uitgifte aan woningcorporaties die binnen de gemeentegrens op grond van de Woningwet als toegelaten instelling zijn erkend én waarmee de gemeente prestatieafspraken maakt;
- f. uitgifte ter uitvoering van een wettelijke taak en/of plicht, waarbij de gemeente voor huisvesting dient te zorgen (bijv. onderwijs, veiligheid), dan wel op last van een hogere overheid aan een daartoe aangewezen afnemer (bijv. COA);
- g. een bijzondere bestemming die alleen met uitgifte aan een bepaalde partij kan worden gerealiseerd;
 - onroerende zaken ten behoeve van nutsvoorzieningen aan bijv. een aangewezen netbeheerder;
 - onroerende zaken met een specifieke maatschappelijke bestemming, bijv. een ziekenhuis;
- h. het nastreven van een bepaald maatschappelijk doel dat alleen met uitgifte aan een bepaalde, niet commerciële, partij kan worden gerealiseerd.

Het gaat bij de uitzonderingen met name om de uitgiftes van grond en gebouwen als beschreven in hoofdstuk 4 van de Nota Grondbeleid 2017.

Voorgaande lijst met uitzonderingen is niet limitatief en dat betekent dat zich naast deze concrete uitzonderingen wellicht ook andere uitzonderingen kunnen voordoen, die als dan gemotiveerd dienen te worden. Hierbij kan gedacht worden aan ingenomen grondposities, ligging van de onroerende zaak, aanspraken of historie op basis waarvan de gegadigde de enige die redelijkerwijs in aanmerking komt.

Onder uitgifte wordt in dit kader verstaan: verkoop, het vestigen van een recht van erfpacht en het vestigen van een recht van opstal.

1) *Verbonden partijen zijn aan de gemeente gelieerde overheidsondernemingen, zoals Grondexploitatie maatschappij Meerstad C.V., Stadshavens B.V. en De Suikerzijde B.V.*

Enkelvoudige onderhandse procedure

In geval van een uitzonderingssituatie is er derhalve sprake van een enkelvoudige onderhandse uitgifteprocedure. Met de betreffende gegadigde wordt, eventueel op basis van een multidisciplinair programma van eisen en met inachtneming van de selectiecriteria als genoemd in paragraaf 3.3, in onderhandeling gegaan.

3.4.2 Geen voorafgaande publicatie

Verkopen die vallen in een van de onderstaande categorieën zullen niet gepubliceerd worden omdat al een bepaalde wijze van mededinging heeft plaatsgevonden:

- a. uitgifte van kavels die reeds geruime tijd online zichtbaar zijn en ook zullen blijven, dan wel kavels die in beginsel via inschrijving en loting conform vigerend beleid worden toegewezen en waartoe iedere geïnteresseerde te allen tijde de gelegenheid heeft (gehad) om zijn/haar interesse kenbaar te maken aan de gemeente;
- b. uitgifte waaraan een openbare selectieprocedure (o.a. aanbesteding, tender, verkoopprocedure, partnerselectie, planselectie, loting etc.) vooraf is gegaan, aangezien potentiële gegadigden in dat kader reeds de kans hebben gehad om mee te dingen.

4.4 Gronduitgifte Projectmatige bouw

Het uiteindelijke doel in situaties van actief grondbeleid is om bouwrijpe grond te produceren en over te dragen. Dat kan aan een particulier zijn, maar ook aan een projectontwikkelaar, ondernemer, bedrijf of woningbouwcorporatie, die vervolgens woningen, kantoren, bedrijven of een andere functie realiseert op de uitgegeven kavel. Kostenverhaal vindt hierbij volledig plaats via de grondprijs. De meest gebruikte uitgiftevorm is verkoop van het volle eigendomsrecht, maar ook erfpacht komt voor. Er wordt een koopovereenkomst gesloten, die wordt gekoppeld aan de standaard algemene uitgiftevoorwaarden. Verder wordt gewerkt met model-koopovereenkomsten, zodat er, zoveel als mogelijk, sprake is van gelijke voorwaarden in gelijke situaties.

Zuivere gronduitgifte valt in beginsel buiten het bereik van het aanbestedingsrecht. Indien de gemeente echter een bouwplicht oplegt, een rechtstreeks economisch belang heeft én eisen stelt, die verder gaan dan publiekrechtelijk mogelijk, dan wordt een gronduitgifte wel aanbestedingsplichtig. Ongeacht of gronduitgifte al dan niet onder het bereik van het aanbestedingsrecht valt, zijn de uit het Didam-arrest voortvloeiende regels van toepassing op gronduitgifte. Zie hiertoe paragraaf 3.4.

De belangstelling bij beleggers en investeerders om te investeren in bouwprojecten in Groningen is na een periode van economische recessie fors gegroeid. De gemeente wordt weer frequent benaderd door partijen die aangeven in Groningen te willen investeren. Daarnaast leidt de druk op de woningmarkt er toe dat ontwikkelaars, bouwers, beleggers en corporaties weer op zoek zijn naar nieuwe locaties.

Tenzij er sprake is van een van de in paragraaf 3.4 genoemde, of anderszins te motiveren, uitzonderingssituatie, vindt er geen onderhandse verkoop van grond of gebouwen plaats ten behoeve van projectmatige ontwikkelingen. Per concrete opgave zal voor het selecteren van de juiste gegadigde een methode worden bepaald die tegemoet komt aan de eisen die daaraan vanwege wetgeving of jurisprudentie, waaronder het Didam-arrest, worden gesteld.

Het gestelde in paragraaf 3.3 ten aanzien van algemene criteria bij de selectie van marktpartijen en uitsluitingsgronden zal daarbij worden meegenomen.

De verschillende uitgiftevarianten worden hieronder op hoofdlijnen nader uitgelegd.

4.4.1 Enkelvoudige onderhandse procedure - Vervallen

4.4.2 Meervoudige onderhandse procedure - Vervallen

4.4.3 Tenderen (openbaar (Europees) aanbesteden)

Tenderen betekent feitelijk aanbesteden en is een verzamelnaam van methodieken die ook bij gronduitgifte in opkomst zijn. In basis kan de gehele (inter)nationale markt meedingen. Vooraf worden per opgave de selectiemethodiek en uitgangspunten voor de selectieprocedure bepaald.

De keuze van de selectiemethode hangt onder andere samen met de omvang, de complexiteit, de risico's van de casus en de actuele marktsituatie. Ook de scope van de gemeente zelf is bepalend; gaat het om de prijs, het plan, de partner, en/of zijn er nog andere aspecten die meespelen dan wel doorslaggevend zijn. Ook andere beleidsambities kunnen meewegen bij de aanbesteding, zoals bijvoorbeeld programma,

architectuur, materiaalkeuze, omgang met water en groen, energie en duurzaamheid en bepaalde kennis en/of kwaliteiten van de wederpartij.

Het belangrijkste voordeel van tenderen is dat er een maximale opbrengst kan worden gehaald in combinatie met eventuele vooraf vastgelegde beleidsambities. Daarnaast zijn de voordelen van deze procedure de transparantie en het grote (ook internationale) bereik waardoor het innovatieve vermogen maximaal kan worden benut.

De bewerkelijke en tijdrovende procedure, die uiterst zorgvuldig moet worden voorbereid en doorlopen, vormt een nadeel van deze methodiek. Tenderen kan naast de gedegen voorbereiding vervolgens in fases worden opgedeeld:

- selectiefase
- dialoofase
- gunningsfase

Ook van marktpartijen wordt veel gevraagd in een tenderprocedure als het gaat om capaciteit, tijd, en geld. Dat maakt dat ook marktpartijen steeds selectiever te werk gaan als het gaat om deelname aan tenders. Het is voor de gemeente anderzijds onmogelijk om gemaakte tenderkosten telkens aan partijen te vergoeden.

Tendervormen

Vormen van tendering, in volgorde van toenemende complexiteit, zijn:

- **Prijsselectie**
Bij deze eenduidige methode wordt enkel geselecteerd op de prijs en wordt wel toegepast als de uitvraag en de kaders concreet zijn.
- **Plansselectie**
Bij deze methode wordt op basis van een publiek programma van eisen een uitgewerkt plan geselecteerd. Dit vaak in combinatie met een financiële bieding, voorwaarden en een planning.
- **Partnersselectie**
Bij deze methode richt de selectie zich op het vinden van de juiste samenwerkingspartner voor de opgave, zonder dat er al een concreet plan ligt. Potentiële partners zullen moeten laten zien hoe zij denken aan de geformuleerde doelstellingen van de opgave te kunnen voldoen. Het selectieproces vereist grote zorgvuldigheid om te komen tot de juiste partnerkeuze. Deze methodiek wordt in toenemende mate toegepast bij grote, complexe opgaven waarbij een langdurige samenwerking aan de orde is.

Naast deze drie hoofdvormen zijn er nog diverse andere (tussen)vormen denkbaar.

De Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2019, dat het Ministerie van Binnenlandse zaken in samenwerking met NEPROM en VNG heeft uitgebracht, biedt veel handvatten om tot een geschikte selectiemethodiek bij de opgave en tot de selectie van de juiste wederpartij te komen.

4.4.4 Keuze uitgifte variant - Vervallen

4.5 Overige uitgifte

4.5.1 Individueel particulier opdrachtgeverschap

Uitgifte van individuele bouwkavels voor particuliere woningbouw vindt plaats volgens een vaste transparante en objectieve procedure en tegen een van te voren vastgestelde prijs. De uitgifte vindt in eerste instantie plaats door middel van loting en daarna, in geval van overblijvende of vrijkomende kavels, op volgorde van aanmelding. Deze procedure is als bijlage 4 onderdeel van deze nota. In voorkomende gevallen kan – gelet op de specifieke omstandigheden – op voorhand op onderdelen afgeweken worden van deze procedure.

4.5.2 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Naast de traditionele en populaire vorm van het individuele particuliere opdrachtgeverschap, is sinds begin deze eeuw ook het collectief particulier opdrachtgeverschap in Nederland ontstaan. In de uitwerking is dit in verschillende vormen denkbaar en is daar, ook in de gemeente Groningen, mee geëxperimenteerd.

De vorm die het meest succesvol is, ook voor de gemeente, is de vorm waarbij het project wordt getrokken door een professionele organisatie die in samenspraak met een groep zich aandienende, of te werven gegadigden, de bouwplanontwikkeling ter hand neemt en coördineert.

Die werkwijze brengt vaak meer stabiliteit, kennis en structuur in het proces en kan mutaties in de groep, en kosten en risico's beter opvangen.

Als de gemeente een locatie wil uitgeven voor CPO, zal rekening moeten worden gehouden met de gevolgen van het Didam-arrest. Er is hier niet bij voorbaat sprake van een uitzondering.

Een nieuwe vorm die zich in dit kader ook aandient is de ontwikkeling van woningbouwprojecten met zogenaamde wooncoöperaties. Een wooncoöperatie is een autonome organisatie van personen die zich vrijwillig verenigen om hun gemeenschappelijke woonbehoeften en -ambities te behartigen door middel van een onderneming zonder winstoogmerk, waarvan ze samen eigenaar zijn en die ze democratisch controleren. Wooncoöperaties werken zonder winstoogmerk op kostprijisbasis. Als de gemeente een locatie wenst uit te geven voor deze ontwikkelvorm, dan zal er onder meer rekening moeten worden gehouden met de gevolgen van het Didam-arrest.

4.5.3 Bedrijventerreinen

De verkoop van bedrijventerreinen vond van oudsher plaats op basis van de vraag vanuit de markt, waarbij in overleg met de ondernemer tot toewijzing, reservering, optie en uitgifte van een passende locatie werd gekomen. Op basis van het Didam-arrest is de uitgifte-procedure aangepast (**bijlage 5**), opdat transparantie en objectiviteit gedurende de soms langdurige uitgiftetermijn van bedrijventerreinen zijn gewaarborgd, ook naar eventueel andere gegadigden. In onder andere het economisch beleid wordt richting gegeven aan de beoogde invulling van de bedrijventerreinen door middel van bijvoorbeeld thematisering. Dit beleid speelt een belangrijke rol in het uitgifteproces.

4.5.4 Kantorenlocaties

De uitgifte van grond ten behoeve van specifieke kantoorinvullingen is binnen de gemeente door de jaren heen redelijk beperkt. Niettemin dienen ook deze uitgiftes Didam-proof plaats te vinden. In beginsel zal aansluiting worden gezocht bij de systematiek voor bedrijventerreinen, maar er zijn ook situaties denkbaar, bijvoorbeeld in geval van een functiemix, waarbij de systematiek voor projectmatige bouw meer voor de hand ligt.

4.5.5 Detailhandel, horeca, leisure, maatschappelijke en specifieke commerciële functies

Voor de uitgifte van grond voor deze functies zal per situatie worden beoordeeld welke uitgiftesystematiek het meest passend is. Deze uitgiftes dienen ook Didam-proof plaats te vinden.

4.5.6 Tuingrond (snippergroen)

Voor de uitgifte van tuingrond gaat het veelal om situaties waarbij op verzoek uitgegeven wordt aan de enige direct aangrenzende eigenaar. Deze situatie is in dit addendum als uitzondering op een openbare selectieprocedure in paragraaf 3.4 benoemd. Dat geldt ook als de grond al door middel van een ander recht (bijvoorbeeld bruikleen) aan de betreffende gegadigde ter beschikking was gesteld. In de situatie dat er twee of meer direct aangrenzende eigenaren in aanmerking komen voor uitgifte van een strook tuingrond/snippergroen, dan dienen deze uitgiftes ook Didam-proof plaats te vinden.

4.5.7 Bebouwde onroerende zaken

Naast verkoop van bouwrijpe grond, worden incidenteel ook bebouwde onroerende zaken verkocht. Het kan hierbij onder meer gaan om te herontwikkelen panden, om panden die in het kader van een strategische verwerving zijn aangekocht maar waarvan de herontwikkeling om wat voor reden dan ook niet doorgaat, of om panden die resteren na ontwikkeling van de omgeving.

Dit bebouwd onroerend goed wordt in beginsel verkocht bij openbare inschrijving. Aan verkoop bij openbare inschrijving worden soms voorwaarden gesteld, zoals bijvoorbeeld aan het programma, waarbij in beginsel veelal de hoogste bieder het onroerend goed zal mogen verwerven. Deze werkwijze kan in veel gevallen leiden tot een optimaal financieel resultaat. De procedure is zeer transparant en relatief eenvoudig. Deze procedure is als **bijlage 6** toegevoegd.

Er kunnen zich echter ook omstandigheden voordoen die een andere verkooproute rechtvaardigen. Dit kan bijvoorbeeld voortvloeien uit de aard of omstandigheden van het te verkopen object, de complexiteit van de randvoorwaarden, de proceduretijd of de marktomstandigheden. De hiervoor onder "Gronduitgifte voor projectmatige bouw" genoemde methodieken kunnen derhalve ook voor bebouwd onroerend goed worden ingezet. Ook in geval van gebouwd onroerend goed kan er sprake zijn van een uitzonderingssituatie als bedoeld in paragraaf 3.3.

4.5.8 Unsolicited proposals (marktinitiatieven)

Een "unsolicited proposal" is de Engelse benaming voor een ongevraagd voorstel vanuit de markt om een locatie die in eigendom is van de gemeente te kopen en te (her)ontwikkelen. Belangrijk kenmerk van een unsolicited proposal is dat er geen voorafgaande uitvraag vanuit de gemeente is geweest. De marktpartij heeft zelf een kans gezien en meldt zich bij de gemeente met een voorstel voor een (her)ontwikkeling. Als de gemeente de locatie wil uitgeven voor een dergelijk initiatief dan wordt de volgende procedure gevolgd:

1. De gemeente zet de locatie met daarbij de zakelijke omschrijving van het ingediende initiatief ('het specifieke doel dat de gemeente met de locatie voor ogen heeft') in de markt en publiceert daarbij de selectiecriteria op basis waarvan wordt bepaald aan wie de locatie wordt verkocht.
2. De voorgenomen verkoop staat 6 weken op de gemeentelijke website. Andere belangstellenden die de locatie ook willen gaan gebruiken overeenkomstig het door de gemeente gewenste doel, kunnen zich binnen deze 6 weken melden bij de gemeente. Een belangstellende dient daarbij gemotiveerd aan te geven waarom hij óók de locatie overeenkomstig het doel dat de gemeente voor ogen heeft wil gaan gebruiken en in staat en bereid is om dat doel te realiseren. Indien andere belangstellenden de locatie voor een ander doel willen gaan gebruiken dan waarvoor de gemeente het in de markt heeft gezet en/of niet kan aantonen dat zij daartoe bereid en in staat zijn, dan worden zij niet als een gegadigde gezien.
3. Indien er meer dan één gegadigde is voor de locatie, dan dient de gemeente een keuze te maken aan wie zij de locatie verkoopt. De gemeente maakt de keuze om aan één van de gegadigden te verkopen op basis van vooraf bepaalde selectiecriteria, waarbij de oorspronkelijke initiatiefnemer bij een gelijke score de voorrang geniet.
4. Nadat de gemeente de keuze heeft gemaakt om de locatie aan een bepaalde partij te verkopen, zal de gemeente alle gegadigden tijdig schriftelijk in kennis stellen van de gemaakte keuze.
5. Na deze kennisgeving zal de gemeente nog twee weken wachten op een eventuele reactie van de niet-gekozen partijen alvorens de gemeente (bindende) afspraken maakt met de gekozen partij.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 21 december 2022.

*burgemeester,
Koen Schuiling*

*griffier,
Josine Spier*

Bijlage 4 Procedure inschrijving en verloting kavels voor particuliere woningbouw

Definities

In deze procedure wordt verstaan onder:

Bouwkavel:	een nader omschreven perceel bouwgrond, bestemd voor de bouw van een vrijstaande of twee-onder-één kapwoning met bijbehorende aanhorigheden;
Gegadigde:	particulier die belangstelling heeft voor een reservering van een bouwkavel;
Gemeente:	de gemeente Groningen;
Gronduitgifte:	reservering- en verkoopprocedure van kavels voor individuele woningbouw in een bepaald plan-gebied;
Plangebied:	het op tekening nader aangeduide gebied waarbinnen de gronduitgifte plaatsvindt en waarop deze uitgifteprocedure van toepassing is.

Doel

Het doel van de inschrijfvoorwaarden en de uitgifteprocedure is om iedere gegadigde een gelijke kans te bieden om voor een reservering van een bouwkavel in aanmerking te komen. De gronduitgifte van alle kavels voor particuliere woningbouw, zowel voor vrijstaande als half vrijstaande woningen, gaat via loting.

Bekendmaking van de gronduitgifte

De verkoop van de bouwkavels wordt bekend gemaakt via onderstaande middelen:

- Publicatie in de Groninger Gezinsbode en/of een ander huis-aan-huisblad;
- Op de website van de gemeente Groningen;
- Per e-mail (aan geïnteresseerden die zich al eerder aangemeld hebben).

Wijze van inschrijving

Om in aanmerking te komen voor een reservering van een bouwkavel kan men zich inschrijven door middel van het invullen van het inschrijvingsformulier. Dit formulier en de bijbehorende brochure met informatie over het plan en de bouwkavels zijn af te halen bij de balie aan het Gedempte Zuiderdiep 98 te Groningen en/of via de gemeentelijke website: www.gemeente.groningen.nl

Inschrijfvoorwaarden

Om deel te kunnen nemen aan de loting van de uit te geven kavels moeten gegadigden aan een aantal voorwaarden voldoen:

- Inschrijven kan alleen via het inschrijfformulier die bij de brochure zit of te downloaden is via eerder genoemde site;
- Alleen tijdig ingediende en volledig leesbaar ingevulde inschrijfformulieren, voorzien van een originele handtekening van de gegadigde, die op de dag van indiening van het formulier 18 jaar of ouder is, worden in behandeling genomen;
- Per (toekomstig) huishouden mag slechts één inschrijving plaatsvinden;
- Bouwbedrijven, aannemers, ontwikkelaars, makelaars, klussenbedrijven etc. zijn van inschrijving uitgesloten (zie algemene verkoopvoorwaarden gemeente Groningen vrije sector kavels);
- Het inschrijfgeld (jaarlijks vastgesteld in de legesverordening gemeente Groningen) wordt niet verrekend met de aankoop van de grond. Betaling kan alleen via een éénmalig machtigingsformulier;
- Bij inschrijving moet een kopie van een geldig legitimatiebewijs worden gevoegd;
- Als het niet mogelijk is om zelf het inschrijfformulier in te leveren en/of bij de loting aanwezig te zijn, is het mogelijk zich te laten vertegenwoordigen door een gemachtigde. Het inschrijfformulier en de machtiging (zit bij brochure of is te downloaden via eerder genoemde site) moeten gelijktijdig worden ingeleverd inclusief een kopie van een geldig legitimatiebewijs van zowel de volmachtgever als de gemachtigde;
- Per inschrijving mag één voorkeurskavel aangegeven worden. Daarnaast is het mogelijk om twee reservekavels, vrijblijvend zonder enige verplichting, aan te geven;
- Voor kavels voor half-vrijstaande woningen is het mogelijk om per twee huishoudens in te schrijven voor 1 kavelpaar. Beide huishoudens moeten het dan van te voren eens zijn over de te bouwen woningen. Men kan zich dan samen (als nr. 1 en nr. 2) via een formulier inschrijven. Voor deze inschrijving moet wel tweemaal het inschrijfgeld betaald worden. Op de lotingslijst krijgen beide partijen gezamenlijk één volgnummer.

Uitgifteprocedure

De loting vindt onder notarieel toezicht en in beginsel 's avonds plaats. Op de avond van de loting moeten alle deelnemers of eventuele gemachtigden een geldig legitimatiebewijs meenemen (paspoort, id.-bewijs of rijbewijs). De gemeente Groningen heeft op basis van de inschrijfformulieren een voorlopige lotingslijst opgesteld, waarbij op elk inschrijfformulier een uniek volgnummer is vermeld. Iedere deelnemer ontvangt bij binnenkomst dit volgnummer. De lijst wordt voorafgaand aan de loting voorgelezen en geverifieerd. Als een op de lijst voorkomende gegadigde/gemachtigde niet aanwezig blijkt

te zijn, vervalt zijn of haar recht op deelname aan de loting. De notaris zal daarna de volgnummers blind trekken uit een koker:

- Bij het afroepen van het gelote volgnummer komt de desbetreffende deelnemer naar voren en geeft de keuze van de kavel aan. Als de voorkeurskavel (staat vermeld op inschrijfformulier) nog vrij is, is men verplicht deze te reserveren;
- Deelnemers mogen naast het reserveren van een kavel één reservekavel opgeven. Dit geldt alleen indien de voorkeurskavel niet meer vrij is;
- Gegadigden die samen staan ingeschreven voor twee half-vrijstaande woningen en worden ingeloot, mogen samen een kavelpaar reserveren. Is er geen kavelpaar meer beschikbaar dan mogen beiden (eerst nr. 1 en dan nr. 2) een kavel reserveren naast een andere kandidaat-koper;
- Bij kavels voor half-vrijstaande woningen moeten twee kavelkopers het samen eens worden over hun nieuw te bouwen woningen. Beide deelnemers proberen in goed overleg tot overeenstemming te komen. Lukt dit niet dan geeft de eerste deelnemer de uiteindelijke doorslag;
- Als alle kavels zijn gereserveerd zal er bij over-inschrijving verder geloot worden voor een plaats op de wachtlijst. Voorkeur voor een kavel wordt dan niet meegenomen. Als een kavel vrij komt en er geen reservekandidaten meer beschikbaar zijn (vanuit de loting), wordt de eerste op de wachtlijst benaderd. Mocht deze geen interesse hebben wordt de volgende op de lijst benaderd. De gegadigde die afziet van de aangeboden kavel blijft, indien gewenst voor een andere kavel, op de wachtlijst staan maar komt wel onderaan op deze lijst.

Reserveringsovereenkomst

Na de loting ontvangen alle deelnemers die een kavel hebben kunnen reserveren de benodigde reserveringsstukken per post. Het pakket bestaat uit een begeleidende brief met het reserveringsvoorstel, een optieformulier en de verkooptekening.

Een kavel kan vrijblijvend en kosteloos voor in ieder geval één maand worden gereserveerd. De einddatum van de reserveringstermijn wordt bij iedere uitgifte apart vastgesteld. In bijzondere omstandigheden (o.a. vakantieperiode) kan deze reserveringsperiode worden verlengd.

Optie

Na de reserveringsperiode kan de reservering omgezet worden in een betaalde optie voor de periode van 2 maanden. De kosten voor deze optie bedragen € 1.210,- (incl. btw, prijspeil 2017). Deze eerste optievergoeding wordt bij verkoop in mindering gebracht op de koopsom. Een verlenging van de optie met nogmaals 2 maanden is mogelijk, ook hiervoor geldt een optievergoeding. In totaal kan maximaal 4 maanden een optie worden genomen. Echter de tweede optievergoeding wordt **niet** verrekend met de koopsom. Mocht de aankoop niet doorgaan, dan vervallen **alle** optievergoedingen aan de gemeente Groningen.

Koopovereenkomst

Om de kavel aan te kunnen kopen, wordt door de gemeente een koopovereenkomst opgesteld, waarbij de gemeente zich verplicht de bouwtekening te leveren en de koper deze te betalen.

De gegadigde ontvangt de overeenkomst in tweevoud en deze moeten ondertekend teruggestuurd worden aan de gemeente. Daarna ontvangt de gegadigde van de gemeente een door beide partijen getekende overeenkomst. Daarmee is de koopovereenkomst definitief.

De koper moet zelf een notaris uitzoeken en hem of haar opdracht geven de transportakte op te stellen.

Bijlage 5 Procedure verkoop van bedrijventerreinen

Voor de verkoop van kavels op bedrijventerreinen geldt standaard de volgende procedure:

- 1: Selectiefase
- 2: Planvormingsfase

1. Selectiefase

Tijdens het intakegesprek wordt besproken wat de wensen van de ondernemer zijn, op welke wijze de gemeente de ondernemer van dienst kan zijn en welke stappen in het gehele proces van idee tot realisatie nodig zijn. Naar aanleiding van deze wensen en het type bedrijvigheid wordt gekeken welk bedrijventerrein het meest geschikt is en welke mogelijkheden hier zijn voor de ondernemer en zijn bedrijf. Op de kavelsite staat de actuele status van het aanbod van de kavels en de daarbij horende selectiecriteria.

Selectiecriteria bij bedrijfskavels

Een ondernemer moet voldoen aan de selectiecriteria om in aanmerking te komen voor een kavel. Vanuit het vigerende beleid en het programma Ruimtelijke Economie worden per bedrijventerrein/kavel selectiecriteria en het selectieproces vastgesteld. Deze selectiecriteria, selectieproces en verdere voorwaarden van verkoop worden gepubliceerd via de kavelwebsite. Naast de selectiecriteria moet natuurlijk ook rekening gehouden worden met het vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

2. Planvormingsfase

Indien in de selectiefase een passende kavel aangeboden is, wordt de volgende vervolgpcedure gevolgd:

- Reservering
- 1ste Optie
- 2de Optie
- Koopovereenkomst
- Aktepassering

Reservering

De reservering is drie maanden geldig en wordt kosteloos verstrekt. Het is de bedoeling dat de ondernemer in deze periode de vestiging op de betreffende kavel verder uitzoekt en afweegt, waaronder onderzoek naar de financiële en ruimtelijke haalbaarheid. Aan het einde van de reserveringsperiode wordt de stand van zaken besproken. Afhankelijk van de voortgang en getoetste haalbaarheid van de plannen, wordt het traject middels een optie voortgezet. In de reserveringsbrief staat onder andere informatie over de kavel en grondprijs met prijspeil genoemd. Als bijlage wordt de concept verkoopovereenkomst en algemene verkoopvoorwaarden meegestuurd.

1ste Optie

Na de reserveringstermijn wordt een optie afgesloten voor een termijn van 3 maanden om in die periode onder meer de bouwplannen verder uit te werken. Wanneer de ondernemer uiteindelijk besluit tot koop van de kavel over te gaan wordt deze betaalde 1ste optie in mindering gebracht op de koopsom. Indien de ondernemer van koop afziet, vervalt het bedrag aan de gemeente. Aan het einde van de eerste optieperiode wordt de stand van zaken opnieuw besproken.

2de Optie

Na de eerste optie kan de situatie ontstaan dat de ondernemer nog niet kan besluiten tot koop over te gaan. Redenen kunnen bijvoorbeeld zijn het nog niet hebben van een verleende bouwvergunning, financiering of interne besluitvorming binnen het bedrijf. In een dergelijke situatie bestaat de mogelijkheid om een tweede optie van 3 maanden te nemen. De vergoeding wordt op gelijke wijze vastgesteld als bij de eerste optietermijn. Wanneer de ondernemer uiteindelijk besluit tot koop van de kavel over te gaan wordt deze betaalde 2de optie ook in mindering gebracht op de koopsom. Indien de ondernemer van koop afziet, vervalt het bedrag aan de gemeente.

Voorwaarde voor het krijgen van een tweede optie is wel, dat er door koper een concreet ontwerp bouwplan/inrichtingsplan is besproken en/of dat er reeds een IVO is ingediend. Indien koper onvoldoende inspanning levert, heeft gemeente het recht de tweede optie te weigeren en met een andere partij verder te gaan.

Koopovereenkomst

Indien de ondernemer vervolgens tot aankoop van de kavel wil overgaan, wordt door de gemeente een koopovereenkomst opgesteld. In de koopovereenkomst verplicht de gemeente zich om de kavel te leveren en de koper verplicht zich om de kavel af te nemen en de overeengekomen koopprijs te betalen. Er geldt een verplichting om de kavel binnen de daarvoor in de algemene voorwaarden vastgestelde termijnen te bebouwen. In de koopovereenkomst worden in overleg tussen gemeente en koper

de termijnen voor de onherroepelijke omgevingsvergunning en valutadatum vastgelegd. De koper ontvangt de koopovereenkomst digitaal en dient deze ondertekend terug te sturen aan de gemeente. Daarna ontvangt koper van de gemeente een door beide partijen getekende overeenkomst. De koper kiest zelf een notariskantoor en verstrekt opdracht om de leveringsakte op te stellen.

Aktepassering

De aktepassering kan plaatsvinden nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is. Wanneer koper niet voor de valutadatum afneemt, dan wordt er vanaf dat moment rente in rekening gebracht.

Uitzonderingen/maatwerk mogelijk

Er kunnen zich in de hiervoor beschreven procedure omstandigheden voordoen, die om maatwerkoplossingen vragen. In die gevallen kan van de beschreven procedure (bijv. termijnen) worden afgeweken.