

## Beleidsregel mededinging onroerende zaken Coevorden 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Coevorden;

Gelezen het voorstel van het cluster Vastgoed en Grondzaken, team Vastgoed & Infrastructuur;

Overwegende dat:

- op 26 november 2021 de Hoge Raad het Didam-arrest heeft uitgesproken. Gemeenten moeten volgens de Hoge Raad bij de vervreemding van onroerende zaken het gelijkheidsbeginsel in acht nemen, hetgeen betekent dat als hoofdregel geldt dat aan (potentiële) gegadigden gelijke kansen op de aankoop moeten worden geboden. In alle gevallen moet een beoogde grondverkoop door gemeenten openbaar bekend worden gemaakt, zo besliste de Hoge Raad<sup>1</sup>;
- het college middels deze beleidsregel wenst vast te leggen op welke wijze zij invulling wenst te geven aan het bepaalde in het Didam-arrest;

Gelet op:

artikel 160 lid 1 letter d Gemeentewet en artikel 4:81, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht,

BESLUITEN:

vast te stellen de

**“Beleidsregel mededinging onroerende zaken Coevorden 2024”**

### Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a) College: Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Coevorden;
- b) CPO: Een groep van minimaal vier huishoudens, die zich verenigt/heeft verenigd in een rechtspersoon (een CPO-vereniging) waarvan in de statuten is vastgelegd dat het doel van die vereniging is dat haar leden gezamenlijk woningen bouwen bedoeld voor eigen bewoning door de leden (CPO = Collectief Particulier Opdrachtgeverschap);
- c) Didam-arrest: Het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778);
- d) Onroerende zaken: gronden en gebouwen die eigendom zijn van de gemeente Coevorden;
- e) Vervreemding: iedere overeenkomst met als doel de eigendom en/of het gebruik van een onroerende zaak over te dragen op een derde.

### Artikel 2. Doel

Deze beleidsregel heeft tot doel om vast te leggen op welke wijze de gemeente Coevorden invulling geeft aan de uitspraak in het Didam-arrest.

### Artikel 3. Reikwijdte

Deze beleidsregel is van toepassing op:

1. Verkoop;
2. ruil;
3. uitgifte in erfpacht;
4. vestiging van opstalrechten of gedoogplichten;
5. vestiging van andere zakelijke- of gebruiksrechten;
6. verhuur;
7. verpachting;
8. bruikleen;
9. iedere andere handeling waarbij de eigendom en/of het gebruik van een onroerende zaak door de gemeente (tijdelijk) wordt vervreemd aan derde(n).

1) Handreiking implementatie van het arrest Didam in het gemeentelijke grond(uitgifte) beleid ten behoeve van vastgoed- en gebiedsontwikkeling, blz. 5.

#### **Artikel 4. Openbare selectieprocedure**

Ingeval van een beoogde vervreemding dient voorafgaand een openbare selectieprocedure te worden gevolgd tenzij de uitzondering vermeld onder artikel 7 van toepassing is.

Een openbare selectieprocedure dient de volgende stappen te omvatten:

1. Collegebesluit/mandaatbesluit (voorgenomen) vervreemding, waarin tot het houden van een openbare selectieprocedure wordt besloten en de selectiecriteria worden vastgelegd;
2. Publicatie met daarin de aankondiging van de openbare selectieprocedure. Daarin dient een omschrijving te zijn opgenomen van:
  - (a) de te vervreemden onroerende zaken;
  - (b) de door de gemeente ten aanzien van de onroerende zaken toegestane activiteiten;
  - (c) de minimumeisen waaraan partijen die aan de selectieprocedure deelnemen moeten voldoen, gelet op de activiteiten die ten aanzien van de onroerende zaken zijn toegestaan;
  - (d) het verloop met tijdschema van de selectieprocedure, en
  - (e) de door de gemeente te hanteren selectiecriteria voor gunning;
3. Afhankelijk van het type en de omvang van de onroerende zaken die worden vervreemd en van de activiteiten die de gemeente ten aanzien van de onroerende zaken wil toestaan, kan ofwel:
  - (a) een eenvoudige selectieprocedure worden gevolgd; of
  - (b) een getrapte selectieprocedure worden gevolgd.
4. De beoogde vervreemding aan de gegadigde met de beste aanbieding wordt medegedeeld aan alle deelnemers aan de selectieprocedure;
5. Een termijn van 20 kalenderdagen gedurende welke de andere deelnemers aan de selectieprocedure dan de gegadigde met de beste aanbieding in de gelegenheid worden gesteld een kort geding bij de civiele rechter tegen de beoogde vervreemding in te stellen;
6. Indien binnen genoemde termijn geen sprake is van ontvangen kort geding dan kan tot ondertekening van de overeenkomst worden overgegaan;
7. Indien binnen genoemde termijn wel sprake is van een kort geding dan wordt het oordeel van de rechter afgewacht en daarna gehandeld naar dat oordeel.

#### **Artikel 5. Toelichting openbare selectieprocedure**

1. Selectiecriteria dienen objectief, toetsbaar en redelijk te zijn;
2. Selectiecriteria dienen tijdig openbaar te worden gemaakt, makkelijk benaderbaar te zijn en voor een ieder duidelijk te zijn;
3. Een eenvoudige selectieprocedure bevat doorgaans één criterium, bijvoorbeeld de hoogste bieder of wie het eerst komt het eerst maalt of inschrijving gevolgd door loting, maar kan ook meerdere selectiecriteria bevatten;
4. Een getrapte selectieprocedure bevat twee fasen.

In de eerste fase wordt bepaald welke gegadigden (het meest) geschikt zijn om een aanbod te doen op basis van de gestelde minimale criteria in deze eerste fase.

De tweede fase houdt in de selectie van de meest geschikte gegadigde op basis van de vooraf gestelde criteria in de tweede fase.

In deze procedure kunnen per fase één of meerdere criteria worden gesteld, bijvoorbeeld:

  - de hoogste bieder;
  - wie het eerst komt het eerst maalt;
  - kwaliteitscriteria;
  - duurzaamheidscriteria;
  - voldoen aan bepaalde beleidsbehoeften van de gemeente (bijvoorbeeld meer goedkoper woningen en starterswoningen);
  - lokale binding
  - het behalen van bepaalde maatschappelijke en/of sociale doelen;
  - het bieden van kansen aan partijen die op de markt in kwestie een achterstand hebben;
  - gewenste voortgang van een project, en/of
  - praktische uitvoerbaarheid.
5. De selectieprocedure en de selectiecriteria worden door het College vastgesteld per vervreemding of project met meerdere zelfstandig overdraagbare onroerende zaken afhankelijk van het doel tot vervreemding.
6. De termijn vermeld in artikel 4 lid 5 bedraagt 20 kalenderdagen tenzij het College besluit dat een langere termijn meer passend is bij een vervreemding of project.
7. Bij een getrapte selectieprocedure dient te worden bepaald of het aanbestedingsrecht van toepassing is.

### Artikel 6. Eén-op-één procedure

Een één-op-één vervreemding is alleen mogelijk indien er redelijkerwijs slechts sprake is van één serieuze gegadigde voor de verkrijging. Op basis van een objectief, toetsbaar en redelijk criterium dient te worden vastgesteld of er slechts sprake is van één serieuze gegadigde.

Ingeval van een beoogde vervreemding waarop de één-op-één procedure van toepassing is dient de procedure de volgende stappen te bevatten:

1. Collegebesluit/mandaatbesluit (voorgenomen) vervreemding waarin, onder verwijzing naar het gronduitgiftebeleid, wordt gemotiveerd waarom in het betreffende geval de gemeente beoogt onroerende zaken aan één partij te vervreemden en geen daaraan voorafgaande openbare selectieprocedure te houden;
2. Publicatie van het voornemen tot vervreemding waarin gemotiveerd is opgenomen waarom gekozen is om van een openbare selectieprocedure af te zien omdat er sprake is van 'de enig serieuze gegadigde';
3. Een termijn van 20 kalenderdagen gedurende welke derden die eveneens voor de verwerving in aanmerking zouden willen komen in de gelegenheid worden gesteld beroep (en eventueel ook een klacht) tegen de beoogde vervreemding in te stellen. Het College kan besluiten tot een langere termijn dan 20 kalenderdagen indien zij dit passend acht;
4. Indien binnen genoemde termijn geen sprake is van een ontvangen kort geding dan kan tot ondertekening van de overeenkomst worden overgegaan;
5. Indien binnen genoemde termijn wel sprake is van een kort geding dan zal het oordeel van de rechter worden afgewacht en daarna gehandeld worden naar dat oordeel.

### Artikel 7. Geen openbare selectieprocedure

In onderstaand overzicht worden de gevallen benoemd waarvan de gemeente van mening is dat gemeentelijke vervreemding van onroerende zaken kan plaatsvinden zonder dat daaraan voorafgaand een openbare selectieprocedure wordt gehouden.

In deze gevallen kan dus worden volstaan met een publicatie waarin wordt aangegeven dat redelijkerwijs sprake is van slechts één gegadigde voor de aankoop van de betreffende gemeentelijke onroerende zaak. In al deze gevallen dient in het licht van de uitspraak van de Hoge Raad sprake te zijn van een objectief, toetsbaar en redelijk criterium.

|  |   |
|--|---|
| Grondeigendom en Integrale planvorming   | Indien een gedeelte van het stedenbouwkundig plan, gelet op de verkaveling in dit plan, is geprojecteerd op onroerende zaken die gedeeltelijk in eigendom zijn van de gemeente en gedeeltelijk in eigendom van marktpartijen (die bereid en overigens in staat zijn om het betreffende deel van het stedenbouwkundige plan te realiseren in overeenstemming met de door de gemeente gewenste wijze van planuitvoering), dan kan het volgen van een openbare selectieprocedure in redelijkheid niet van de gemeente worden gevraagd. |
| Bouwclaims   | Een objectief, toetsbaar en redelijk criterium op grond waarvan de gemeente aan marktpartijen - die een bouwclaim hebben - onroerende zaken kan verkopen, zonder dat een openbare selectieprocedure behoeft te worden gevolgd, is dat de door de gemeente te verkopen gronden niet los kunnen worden gezien van de door de marktpartijen ingebrachte gronden.   |
| CPO's  | De gemeente kan, met betrekking tot gronden aangewezen door het college, de criteria voor de selectieprocedure op dusdanige wijze inrichten dat deze zijn toegespitst exclusief op CPO's.<br>Bij meerdere serieuze gegadigde CPO's zal een selectieprocedure moeten worden georganiseerd. Publicatie vindt plaats op het moment dat er maar één serieuze gegadigde CPO is.  |
| Grondruil  | De Didam-systematiek is eveneens niet van toepassing in de gevallen waarbij de grondruil specifiek of dringend nodig is voor de vervulling van een exclusief door haar te vervullen publieke taak.  |
| Verkrijging onroerende zaak door gemeente mogelijk door vervreemding eigen onroerende zaak | De gemeente biedt geen mededingingsruimte in het geval zij een redelijk belang heeft bij de verwerving van onroerende zaken door een bepaalde verkrijger, omdat daarmee de verwezenlijking van een bepaald gewenst project wordt bevordert waar ook de gemeente bij gebaat is en dit wordt niet bereikt bij vervreemding aan een andere verkrijger.   |
| Aangrenzende onroerende zaken / snippergroen   | Bedrijven kunnen de wens hebben om hun bedrijfspercelen te vergroten om meer ruimte te bieden aan hun bedrijfsvoering. Eigenaren/bewoners kunnen de wens hebben om hun tuin uit te breiden. In beide gevallen kan het zijn dat de gemeente in de gelegenheid is om aan de betreffende wensen  |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>te voldoen door vervreemding van aangrenzende onroerende zaken aan deze bedrijven dan wel particulieren. Dit aangrenzende karakter levert een objectief, toetsbaar en redelijk criterium op, op grond waarvan redelijkerwijs slechts één gegadigde in aanmerking komt voor de koop van de gemeentelijke onroerende zaken.</p> <p>Mocht het voorkomen dat meerdere bedrijven c.q. particulieren eigendommen hebben die grenzen aan het gemeentelijke eigendom dat de gemeente wil vervreemden en meerdere van deze eigenaren aangeven interesse te hebben in de aankoop van de gemeentelijke onroerende zaken, dan is de gemeente uiteraard wel gehouden om deze eigenaren allen gelijke kansen te bieden op verwerving.</p> |
| Nutsbedrijven  | De gemeente stelt zich op het standpunt dat indien zich twee of meer nutsbedrijven tegelijkertijd melden bij het college met het verzoek om vervreemding, het college mededingingsruimte dient te creëren. Indien slechts één nutsbedrijf zich meldt bij het college hoeft het college niet proactief andere (potentiële) gegadigden te benaderen. Het vorenstaande mede gelet op het maatschappelijk belang van nutsvoorzieningen.  |
| Toegelaten instellingen ex artikel 19 Woningwet          | De gemeente stelt zich op het standpunt dat zij wanneer zij vastgoed wenst te vervreemden aan een toegelaten instelling geen mededingingsruimte hoeft te bieden. Daar legt de gemeente aan ten grondslag dat een woningcorporatie voor een bepaald aangewezen gebied de wettelijke taak heeft om sociale huurwoningen te ontwikkelen, zij bijdragen aan de uitvoering van de woonvisie en hierover afspraken met hen worden gemaakt in de meerjarige prestatieafspraken.   |
| Verveemding onroerende zaken aan andere overheden        | Verveemding van onroerende zaken aan andere overheden in verband met de uitvoering van hun publiekrechtelijke taak en/of het algemeen belang merkt de gemeente aan als een overeenkomst waarvoor slechts één serieuze gegadigde is.  |
| Verveemding van een in gebruik afgegeven onroerende zaak | De gemeente kan ervoor kiezen om dit eerst aan de zittende huurder/gebruiker/beperkt gerechtigde aan te bieden, indien die met het oog op de uitvoering van het beleid van de gemeente, het maatschappelijk belang en/of de continuïteit van de (rechts)persoon of het bedrijf van belang is dat deze ter plaatse gevestigd dient te blijven. Tevens kan vanuit het oogpunt van het bevorderen van eigenwoningbezit en/of ter beteugeling van speculatie ervoor gekozen worden deze aan te bieden aan de zittende/staande huurder/gebruiker/beperkt gerechtigde.   |
| Lopende onderhandelingen (wel mededingingsruimte)        | In het geval er al onderhandelingen lopen, maar er nog geen koopovereenkomst tot stand is gekomen, zullen de gemeentegronden vervreemd worden volgens de Didam-criteria. Het is namelijk denkbaar dat de overeenkomsten nietig/vernietigbaar zijn als de gemeente na de uitspraak van 26 november 2021 ten onrechte willens en wetens afziet van een selectieprocedure terwijl er duidelijke aanwijzingen zijn dat er meerdere potentiële gegadigden zijn.   |

### Artikel 8. Publicatie

1. Publicatie dient bij een openbare selectieprocedure en 1-op-1 procedure in ieder geval plaats te vinden via de gebruikelijke kanalen waaronder de gemeentelijke website en de schriftelijke gemeentelijke informatiepagina in bijvoorbeeld een huis-aan-huisblad. Aanvullend kan het College besluiten tot publicatie via andere gepaste kanalen zoals bijvoorbeeld Funda, Tendered, Chainels, LinkedIn en Facebook.
2. Indien na publicatie zich één of meer gegadigden melden dan dienen de volgende stappen in acht te worden genomen:
  - a. beoordeling of deze gegadigde(n) aangemerkt kunnen worden als serieuze gegadigde(n). Indien dit niet kan worden vastgesteld zal de gemeente de gegadigde(n) een termijn stellen van 14 kalenderdagen om zich alsnog te wenden tot de kortgedingrechter. Bij gebreke van beroep zal tot vervreemding worden overgegaan;
  - b. als uit de beoordeling onder 1 of in beroep door de rechter wordt bepaald dat er sprake is serieuze gegadigde(n) dan zal alsnog een openbare selectieprocedure worden opgestart;

### Artikel 9. Hardheidsclausule

Het college kan in bijzondere gevallen afwijken van de bepalingen van deze regeling indien toepassing van dit besluit tot onbillijkheden van overwegende aard leidt.

**Artikel 10. Slotbepalingen**

1. Dit besluit kan worden aangehaald als "Beleidsregel mededinging onroerende zaken Coevorden 2024"
2. Dit besluit treedt in werking de dag na bekendmaking.

*Aldus vastgesteld in vergadering 27 augustus 2024 van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Coevorden.*

*De gemeentesecretaris,  
K. Cornelissen*

*de burgemeester,  
R. Bergsma*