

Uitgifte- en Erfpachtkader

Het college van burgemeester en wethouders van Den Haag,

overwegende dat:

- in de Nota Grondbeleid 2019 (RIS302035) slechts enkele principes over uitgifte en erfpacht opgenomen zijn, met een beperkte aanvullende toelichting op die principes in de Grondprijzenbrief 2023 (RIS317017);
- deze overzichten niet compleet zijn en nog niet aansluiten op het Didam-arrest. In dit arrest uit 2021 stelt de Hoge Raad aan de overheid eisen bij de verkoop van onroerende zaken, die van invloed zijn op de wijze waarop de gemeente gronden uitgeeft. Daarom behoeft dit nadere uitwerking in het gemeentelijke beleid;
- met het vaststellen van het Uitgifte- en Erfpachtkader de toelichtingen op de principes over uitgifte en erfpacht in de Nota Grondbeleid 2019 en de Grondprijzenbrief 2023 aangevuld en verrijkt worden;
- dit allesomvattend overzicht - inclusief de uitwerking van het Didam-arrest - daarmee meer duidelijkheid biedt over het handelen van de gemeente. Dit is uit het oogpunt van transparantie jegens bewoners, samenwerkingspartijen en ambtelijke organisatie wenselijk;

besluit:

- I. het Uitgifte- en Erfpachtkader vast te stellen;
- II. in te stemmen met het opnemen van duurzaamheidsmaatregelen als belangrijk gunningscriterium (onder andere de ambities voor CO2-reductie tijdens de gebruiks- en realisatiefase, waarbij een ambitieus reductiepad beter scoort en het puntensysteem natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen) bij openbare selectieprocedures en het contractueel vastleggen van overeengekomen duurzaamheidsprestaties, vooruitlopend op de vastlegging van het beleidskader over toekomstbestendig bouwen;
- III. dat dit besluit in werking treedt op de dag na uitgifte in het Gemeenteblad.

Den Haag, 3 december 2024
Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
Ilma Merx

de locoburgemeester,
Robert van Asten

Toelichting Uitgifte- en Erfpachtkader

Aanleiding

In de Nota Grondbeleid 2019 (RIS302035) zijn slechts enkele principes over uitgifte en erfpacht opgenomen. Aanvullend daarop is een beperkte toelichting op het uitgifte- en erfpachtbeleid - met ingang van de Grondprijzenbrief 2013 (RIS260171) - te vinden in de jaarlijkse grondprijzenbrieven, voor het laatst in de Grondprijzenbrief 2023 (RIS317017). Deze overzichten zijn echter niet compleet, en sluiten nog niet aan op het Didam-arrest (zie hieronder). Het Uitgifte- en Erfpachtkader vult de beperkte toelichtingen uit de Nota Grondbeleid 2019 en de Grondprijzenbrief 2023 aan, en verrijkt het met de laatste (wettelijke) wijzigingen, zodat er een allesomvattend overzicht is.

Bij de toekomstige nota's grondbeleid, die de Nota Grondbeleid 2019 op termijn zullen vervangen, zal dit kader ook als uitwerking gelden van de principes over uitgifte, erfpacht en marktbenadering die daarin zijn opgenomen. Het Uitgifte- en Erfpachtkader geldt totdat nieuwe inzichten of regelgeving leidt tot aanpassingen, die moeten worden vastgelegd in dit kader.

Het Uitgifte- en Erfpachtkader biedt meer duidelijkheid over het handelen van de gemeente. Met dit overzicht verduidelijkt de gemeente de diverse vormen van uitgifte aan partijen bij eerste uitgifte, maar vooral vergroot het de vindbaarheid van de diverse erfpachtregelingen voor erfpachters tijdens de erfpachtrelatie. Voor de ambtelijke organisatie is een uitgebreid erfpachtbeleid essentieel om consistent en transparant te kunnen opereren. Het borgt een uniforme aanpak binnen de organisatie, wat de efficiëntie en effectiviteit van het beheer en de uitvoering van het erfpachtbeleid, maar ook de rechtszekerheid, ten goede komt. Kortom, een allesomvattend overzicht van het erfpachtbeleid draagt bij aan een stabiele, voorspelbare en rechtvaardige omgang met erfpacht voor alle betrokken partijen.

Juridisch: Didam-arrest

Na vaststelling van de Nota Grondbeleid uit 2019, heeft de Hoge Raad op 26 november 2021 een uitspraak gedaan over de eisen die worden gesteld aan overheden onder meer bij het verkopen van onroerende zaken, het zogeheten Didam-arrest. Dit heeft invloed op de wijze waarop de gemeente de markt dient te benaderen. De uitwerking van het Didam-arrest is opgenomen in het Uitgifte- en Erfpachtkader.

Concreet betekent het arrest, dat indien de gemeente een onroerende zaak wenst uit te geven, zij middels een openbare selectieprocedure ruimte moet bieden aan (potentieel) gegadigden. Uitgifte dient plaats te vinden aan de hand van vooraf vastgestelde objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Als er aan de hand van deze criteria wordt vastgesteld dat er mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de transactie, is een één op één uitgifte bij wijze van uitzondering mogelijk. De uitzondering moet dan voorafgaand aan de voorgenomen transactie gepubliceerd worden.

Financiën

Uitgifte- en Erfpachtkader heeft geen directe financiële gevolgen voor de gemeente. Het document zelf leidt niet tot directe uitgaven of inkomsten, maar biedt inzicht in hoe de gemeente met uitgifte en erfpacht wil omgaan.