

Wijziging van de Regeling uitvoering eigendommenbeleid 2019

Het College van dijkgraaf en heemraden van Waterschap Rivierenland;
op voordracht van de Directieraad d.d. 25 april 2022;

Overwegingen:

In verband met de uitspraak van de Hoge Raad van 26 november 2021 ('Didam-arrest') is het wenselijk om de Regeling uitvoering eigendommenbeleid 2019 te wijzigen. Er wordt een extra paragraaf toegevoegd waarin de spelregels over de (openbare) verkoop van onroerende zaken zijn opgenomen.

Wettelijk kader:

de Algemene wet bestuursrecht;
de Waterschapswet;
het Reglement voor Waterschap Rivierenland.

Gerelateerde regelgeving:

het Delegationbesluit Waterschap Rivierenland 2011, de Ambtelijke bevoegdhedenregeling Waterschap Rivierenland 2011.

BESLUIT:

Vast te stellen de wijziging van de Regeling uitvoering eigendommenbeleid 2019.

Artikel I. Wijzigingen

De Regeling uitvoering eigendommenbeleid 2019 wordt als volgt gewijzigd:

A

Er wordt een nieuwe paragraaf 4.1 toegevoegd:

4.1 Verkoop onroerende zaken ('Didam-arrest')

Het waterschap verkoopt met regelmaat onroerende zaken, zoals grond en vastgoed. Grote projecten, zoals dijkversterking of natuurontwikkeling, kunnen daarvoor de aanleiding zijn. Er kan echter ook sprake zijn van zaken met een geringere impact. Denk bijvoorbeeld aan het gebruik van grond als tuin e.d. Op grond van het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 ('Didam') moeten overheden bij de verkoop van onroerende zaken gelegenheid bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. Overheden moeten (dus) gelijke kansen bieden bij de verkoop van onroerende zaken. De Hoge Raad oordeelt dat het overheidslichaam, met inachtneming van de hem toekomende beleidsruimte, criteria moet opstellen, die objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Voorts moet het overheidslichaam voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid scheppen over het voornemen tot verkoop van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria. De bekendmaking hiervan dient op zodanige wijze te geschieden dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

De selectieprocedure is niet vereist 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 aankoop. In dat geval dient het overheidslichaam zijn voornemen tot verkoop tijdig voorafgaand aan de verkoop bekend te maken. Dit dient op zodanige wijze te gebeuren, dat eenieder daarvan kennis kan nemen. Hierbij dient het overheidslichaam te motiveren waarom naar zijn oordeel op grond van de hiervoor bedoelde criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

Procedure verkoop

Indien het waterschap voornemens is om een onroerende zaak te verkopen, maakt het dit voornemen openbaar digitaal bekend en stelt het (potentiële) gegadigden in de gelegenheid om mee te dingen. Het proces kent de volgende stappen:

1. bekendmaking voornemen tot verkoop;
2. toetsing ontvangen inschrijvingen;
3. gunning aan de hoogste bidder, tenzij selectie-eisen of zwaarwegende belangen zich daartegen verzetten;
4. winnaar en verliezer(s) bericht sturen. In dit bericht een termijn opnemen waarbinnen bezwaar* kan worden gemaakt;
5. na afloop van de termijn, zoals genoemd onder 4, sluiting koopovereenkomst;
6. bekendmaking verkoop (zonder vermelding NAW-gegevens winnaar).

Onder omstandigheden is het waterschap niet verplicht om te gunnen, bijvoorbeeld als het bod is lager dan de taxatiewaarde.

*Onder bezwaar in deze paragraaf wordt niet verstaan bezwaar in de zin van de Awb. Bezwaar is in dit geval een puur privaatrechtelijke mededeling dat iemand het niet eens is met (het voornemen tot) verkoop. Bezwaar schorst niet (het voornemen tot de) verkoop. Ondanks een ingediend bezwaar, kan het waterschap over gaan tot gunning c.q. sluiting van de overeenkomst.

Inhoud bekendmaking

De bekendmaking, zoals hiervoor genoemd onder 1, bevat de volgende informatie:

1. algemene informatie over de procedure van verkoop van de onroerende zaak;
2. formulier voor belangstellendenregistratie;
3. specifieke informatie over de te verkopen onroerende zaak;
4. selectiecriteria;
5. voorwaarden om te kunnen inschrijven/belangstelling te tonen (waaronder inschrijftermijn).

Uitzonderingen op mededinging

->Er is sprake van meerdere potentiële gegadigden, maar slechts één hiervan is geschikt
Het waterschap behoeft geen mededingingsruimte te bieden, indien er sprake is van meerdere potentiële gegadigden maar er slechts één hiervan geschikt is. In dat geval kan 1 op 1 worden gegund. Wel geldt de eis dat het voornemen tot verkoop vooraf bekend wordt gemaakt. In deze bekendmaking motiveert het waterschap waarom er op grond van objectieve, redelijke en toetsbare selectiecriteria sprake is van één geschikte gegadigde. In de bekendmaking is een termijn opgenomen waarbinnen bezwaar kan worden gemaakt tegen het voornemen tot verkoop.

Voorbeelden (niet-limitatief):

- verkoop van compensatiegronden bij water-/dijkprojecten;
- vrijwillige kavelruil: indien het waterschap deelneemt in een vrijwillige kavelruil of deze zelf opzet in het kader van bijvoorbeeld:
 - een efficiëntere herschikking van gronden en/of
 - betere bereikbaarheid en/of
 - het realiseren van taakgebonden doelen van waterstaatkundige aard (waarbij het waterschap zelf gronden inbrengt).
- de te verkopen grond is enkel bereikbaar over de grond van de gegadigde;
- verkoop als gevolg van een verleende publiekrechtelijke vergunning door het waterschap, waarbij het - in alle redelijkheid - duidelijk is dat de onroerende zaak slechts aan één gegadigde verkocht kan worden;
- verkoop aan andere overheden in het algemeen/publiek belang;
- overige gevallen waarbij de redelijkheid en billijkheid rechtvaardigen dat de onroerende zaak slechts aan één vooraf bepaalde gegadigde zal worden verkocht.

->Er is geen sprake van meerdere potentiële gegadigden
Het waterschap behoeft geen mededingingsruimte te bieden, indien er geen sprake is van meerdere potentiële gegadigden. In dat geval kan 1 op 1 worden gegund. Wel geldt de eis dat de verkoop bekend wordt gemaakt. In de bekendmaking is een termijn opgenomen waarbinnen bezwaar kan worden gemaakt tegen de verkoop. Een voorbeeld (niet-limitatief) is verkoop van snippergroen aan de direct aanwonende eigenaar.

B

De reeds bestaande tekst onder hoofdstuk 4 wordt omgenummerd naar paragraaf 4.2.

C

Waar in de Regeling wordt gesproken over Eigendommenbeleid Waterschap Rivierenland 2018 wordt dit veranderd in Eigendommenbeleid Waterschap Rivierenland 2019.

Artikel II. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking in het Waterschapsblad.

Artikel III. Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als de "Wijziging van de Regeling uitvoering eigendommenbeleid 2019"

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van dijkgraaf en heemraden van Waterschap Rivierenland van 10 mei 2022 te Tiel.

*de secretaris-directeur,
ir. Z.C. Vonk*

*de dijkgraaf,
prof.dr. J.C. Verdaas*