

Afdeling	: R&E - Algemeen	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Michel Jans (0495-575218)	DJ-1837087
Portefeuillehouder	: L.A.W. (Lizbeth) Steinbach / drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer: 1836979
		Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Beleidsregel uitgifte onroerende zaken.

Voorstel

Vast te stellen de 'Beleidsregel uitgifte onroerende zaken gemeente Weert'.

Inleiding

De gemeente Weert geeft in voorkomend geval onroerende zaken uit. Het gaat dan bijvoorbeeld om bedrijfskavels, woningbouwkavels, panden, grond gelegen in de openbare ruimte of grondstroken (snippergroen). De gemeente geeft onroerende zaken uit door deze bijvoorbeeld te verkopen, te verhuren, in gebruik te geven of uit te geven in erfpacht.

Momenteel wordt het aanbod van de gemeente Weert op verschillende manieren bekend gemaakt, bijvoorbeeld via een speciale website voor een nieuw woongebied of bedrijventerrein, via de gemeentelijke website of via een makelaar. Daarbij worden verschillende soorten inschrijf- en toewijzingsprocedures gehanteerd. Er zijn ook situaties waarin de gemeente onroerende zaken onderhands (1 op 1) uitgeeft.

Het normenkader rondom het uitgeven van onroerende zaken is aangescherpt na een arrest van de Hoge Raad op 26 november 2021, ook wel 'arrest Didam' genoemd. In dit arrest oordeelt de Hoge Raad dat uit het gelijkheidsbeginsel voortvloeit dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen, ruimte moet bieden aan (potentiële) kopers om mee te dingen. Dit geldt alleen indien er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In dat geval zal het overheidslichaam objectieve, toetsbare en redelijke criteria moeten formuleren, aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Van zo'n selectieprocedure kan worden afgezien (en is een 1 op 1 verkoop dus mogelijk), 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 de gemeente zijn voornemen tot verkoop tijdig voorafgaand aan de verkoop op zodanige wijze bekend te maken dat eenieder daarvan kennis kan nemen,

Weert, 11 november 2022	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	WvE	SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 29 november 2022

Nummer: 3

De secretaris

waarbij de gemeente dient te motiveren waarom naar haar 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. Het is aannemelijk dat de uitspraak van de Hoge Raad niet alleen van toepassing is op de verkoop van onroerende zaken, maar ook op andere vormen van uitgifte van onroerende zaken, zoals uitgifte in erfpacht, verhuringen en verpachting. Vooralsnog gaan we er dus van uit dat de uitspraak Didam van toepassing is op alle vormen van uitgifte van onroerende zaken. De precieze reikwijdte van het arrest zal zich nog moeten uitkristalliseren in de jurisprudentie.

Wat gaan we doen om het gemeentelijke aanbod van onroerende zaken beter onder de aandacht te brengen en te voldoen aan het gelijkheidsbeginsel?

Dit gaan we doen door alle informatie over het aanbod aan onroerende zaken en de wijze van uitgifte daarvan op één gemeentelijke webpagina te zetten.

De selectiecriteria en procedures voor uitgifte van onroerende zaken zijn afhankelijk van de aard van de uit te geven onroerende zaak of recht daarop en welke gegadigden daarvoor interesse kunnen hebben. De bestaande wijzen van verkoop en uitgifte zijn getoetst aan de hand van het arrest. De nieuwe wijzen van uitgifte zijn vastgelegd in een beleidsregel. Deze beleidsregel bevat richtlijnen waaraan de uitgifte van het aanbod van onroerende zaken in de gemeente Weert moet voldoen, hoe selectie plaatsvindt van een gegadigde en op welke wijze degenen die niet als gegadigden zijn geselecteerd daarop juridisch kunnen reageren.

Beoogde doelen

Criteria voor uitgifte van diverse gemeentelijke onroerende zaken vaststellen.

Te behalen resultaten

Het op transparante wijze aanbieden en uitgeven van gemeentelijke onroerende zaken.

Uit te voeren activiteiten

Op één gemeentelijke webpagina zal het gemeentelijk aanbod van onroerende zaken bekend worden gemaakt conform de werkwijze zoals aangegeven in de vast te stellen beleidsregel.

Argumenten

Het handelingskader van de gemeente is daardoor kenbaar.

De beleidsregel geeft op hoofdlijnen aan hoe de gemeente de uitgifte van aan haar toebehorende onroerende zaken in de markt zet. Afhankelijk van het object kunnen er specifieke eisen worden benoemd. Ook kunnen er gemotiveerde redenen zijn om te besluiten tot een één op één uitgifte. Dat zal altijd kenbaar worden gemaakt via het Gemeenteblad. Op de website komt een link naar het Gemeenteblad te staan.

Kanttekeningen en risico's

Het advies is gebaseerd op het arrest van de Hoge Raad en de tot nu bekende jurisprudentie als gevolg van dit arrest.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Niet van toepassing.

Overleg gevoerd met

Intern:

Orte Hermus, planeconoom, afdeling Ruimte & Economie

Leon Heesen, concernjurist

Mathieu Dolders, acquisiteur bedrijven, afdeling Ruimte & Economie

Ben van der Aa, strategische adviseur vastgoed, afdeling Ruimte & Economie

Paul Verhappen, sr. Projectleider, projectenbureau.

Jack Westenberg, teamleider vastgoed, afdeling Ruimte en Economie

Participatie

Niet van toepassing.

Communicatie

'Beleidsregels uitgifte onroerende zaken gemeente Weert' zal bekend worden gemaakt in het Gemeenteblad.

Tevens zullen de beleidsregels worden geplaatst op de website van de gemeente Weert.

Planning en uitvoering

De website wordt nog dit jaar gemaakt en vervolgens beheerd door het team Vastgoed. Degenen die volgens hun functie beleidsmatig belast zijn met de uitgifte van gronden en panden zorgen voor de criteria die gelden voor de desbetreffende uitgifteprocedure. Voor een één op één uitgifte geven zij ook de argumenten aan. Een jurist binnen de afdeling Ruimte & Economie doet een juridische toets en zorgt voor publicatie in het Gemeenteblad. Indien de uitgifteprocedure en/of de daarvoor geldende criteria beleidsmatig nog niet vastliggen dan wordt dit aan het college ter vaststelling voorgelegd.

Evaluatie

De ontwikkeling in de rechtspraak naar aanleiding van het arrest van de Hoge Raad zal nauwlettend in de gaten worden gehouden. Indien dat aanleiding geeft tot een wijziging van de voorgestelde aanpak dan zal daarover opnieuw worden geadviseerd.

Bijlage(n)

Openbare bijlage:

'Beleidsregel uitgifte onroerende zaken gemeente Weert'.

