

## **Nr. 31 Informatiebrief**

Zaaknummer: Z – 24/084263  
Documentnummer: 393307  
Datum: 14-05-2024 / verzonden: 14 mei 2024  
Onderwerp: Gestandaardiseerde werkwijze voor verkoop van gemeentelijk vastgoed  
Portefeuillehouder: Wethouder De Bruijn  
Bijlage(n): *Bijlage 1 Gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk vastgoed*

Geachte Raad,

Via deze informatiebrief willen wij u informeren dat het college op 26 maart jl. bijgaande bijlage 1 Gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk vastgoed, heeft vastgesteld. De werkwijze legt het geactualiseerde beleid voor verkoop van gemeentelijk vastgoed en de hiermee samenhangende uniforme werkwijze vast; Transparant, Openbaar en Marktconform (TOM).

Met het aangepaste beleidskader wordt het uitgangspunt van transparante, openbare en marktconforme verkopen met een efficiënte werkwijze beter recht gedaan. In deze nota presenteert het college de geactualiseerde versie van het beleid voor verkoop van vastgoed (gronden en gebouwen) en de hiermee samenhangende uniforme werkwijze.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds een *platte verkoop*, wat een verkoop is van vastgoed zonder (her)ontwikkelopgave, en anderzijds een *complexe verkoop*, waar wel sprake is van ontwikkelingssituatie (zoals een gebiedsontwikkeling of een grootschalige transformatie van bestaand stedelijk vastgoed). Bij een platte verkoop is de prijs doorslaggevend en bij een complexe verkoop spelen naast de koopprijs ook woningbouwprogrammering, (stedenbouwkundige) kwaliteit en/of duurzaamheid een belangrijke rol.

Uitgangspunt in beide gevalstypen is: gelijke kansen en rechten voor geïnteresseerde partijen. Het TOM-beleid vormt hierin de kern. Hiermee is een snelle en eenduidige manier van de verkoop van gemeentelijk vastgoed mogelijk en het biedt de mogelijkheid om aan geïnteresseerde (markt)partijen de (selectie)procedures met betrekking tot verkopen in een vroeg stadium kenbaar te maken.

### **Gemeente Voorschoten**

In de beleidsnota is ook een derde type verkoop benoemd, namelijk een *verkoop in combinatie met een overheidsopdracht*. In dat geval is niet het verkoopbeleid van toepassing, maar moet een aanbestedingsprocedure worden gevolgd conform de Aanbestedingswet 2012.

In het nieuwe beleid kan ook een enkelvoudige (één op één) of meervoudige onderhandse procedure worden gevolgd. In die uitzonderingsgevallen mag dus worden afgeweken van het (Transparantie- en) Openbaarheidsprincipe van TOM.

In dit beleid worden de volgende uitzonderingen toegestaan op het TOM-principe:

- A. Huurders, pachters of opstalhouders van vastgoed kunnen in voorkomende gevallen een recht op eerste koop hebben (met een vooraf vastgestelde marktconforme prijs);
- B. Er is sprake van invulling van een aantoonbare leegte in de markt;
- C. Verkoop niet-strategische-en niet-schaarse grond;
- D. Verkoop aan toegelaten instellingen voor sociale woningbouw.

Bovendien geldt er een inherente afwijkingsbevoegdheid van het verkoopbeleid, welke – mits draagkrachtig gemotiveerd – voldoende speelruimte biedt aan de gemeente om ook in andere voorkomende gevallen enkelvoudig of meervoudig onderhands een koper te selecteren.

Er kunnen zich altijd bijzondere situaties of omstandigheden voordoen die ertoe leiden dat het volgen van het TOM-beleid gevolgen zou hebben voor één of meer belanghebbenden, die onevenredig zijn in verhouding tot de gemeentelijke beleidsdoelen. In artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (AWB) is hiervoor een (generieke) hardheidsclausule opgenomen; in dergelijke situaties motiveert de gemeente waarom sprake is van bijzondere omstandigheden en waarom het volgen van het beleid in die situatie onevenredig is, zodat ervan moet worden afgeweken

In het kader van de actieve informatieplicht beslist het college niet over de aan- en verkoop van onroerend goed groter dan €75.000, dan nadat de raad is geïnformeerd over het voornemen en hiertoe in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Watteringen,  
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerding,  
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.



**Gemeente  
Voorschoten**

# **Gestandaardiseerde werkwijze verkoop gemeentelijk vastgoed**

**Z/24/084263/387041**

**Auteur: Marieke Bremmer**

**Datum: 14 mei 2024**

## Inhoud

1.	Inleiding en samenvatting.....	2
1.1.	Begrippenlijst.....	2
1.2.	Leeswijzer .....	3
2.	Algemene verkoopstrategie voor vastgoed.....	4
2.1.	De afweging tussen nieuwe verhuur of verkoop .....	4
2.2.	Vorbereiding verkoop gemeentelijk vastgoed .....	4
2.2.1.	Verkoopadvies.....	4
2.2.2.	Mededelingsplicht.....	4
2.2.3.	Informatiepakket.....	4
2.2.4.	Afwegingskader te volgen verkoopprocedure .....	5
2.2.5.	Besluitvorming tot verkoop .....	5
2.2.6.	Communicatie over de verkoop .....	5
2.3.	Verschillen in verkopen en verplichte mededingingsruimte .....	6
2.3.1.	Soorten verkoop .....	6
2.3.2.	Verplichte mededingingsruimte.....	6
2.4.	Uitwerking van de soorten .....	8
2.4.1.	Platte verkopen .....	8
2.4.2.	Complexe verkoop.....	8
2.4.3.	Verkoop in combinatie met een overheidsopdracht.....	9
3.	Uitgangspunten voor specifieke uitzonderingen op het TOR-principe.....	10
3.1.	Maatwerk.....	10
3.1.1.	Huurrecht .....	10
3.1.2.	Pacht, opstal en erfpacht .....	10
3.1.3.	Verkoop van niet strategische en niet-schaarse grond.....	10
3.1.4.	Verkoop aan toegelaten instellingen ten behoeve van sociale woningbouw.....	10
3.1.5.	Inherente afwijkingsbevoegdheid.....	11
3.2.	Geheimhouding .....	12
3.3.	Integriteit .....	12
3.3.1.	Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob).....	12
3.4.	Wet Bescherming Persoonsgegevens .....	12
4.	Verkoop met (her)ontwikkelopgave en specifieke inhoudelijke spelregels .....	13
4.1.	Selectiemethoden TOR-verkoopproces .....	13
4.1.1.	Het formuleren van de selectiecriteria.....	13
4.2.	Specifieke inhoudelijke spelregels.....	13
4.2.1.	Kwaliteit.....	13
4.2.2.	Duurzaamheid .....	14
4.2.3.	Woningbouwprogrammering.....	14
	Bijlage 1 Juridische kaders in het verkoopproces.....	15
	Bijlage 2 Standaard-verwerkersovereenkomst IBD 2.0 .....	16

# 1. Inleiding en samenvatting

De gemeente Voorschoten is een kleine gemeente waar mensen graag willen wonen en werken. De laatste jaren is er een trend te zien waar mensen vanuit de stad naar de kleinere gemeenten trekken. De gemeente Voorschoten heeft een beperkte vastgoedportefeuille en weinig strategische grondposities. Kortom mede ingegeven door de huidige marktontwikkelingen in het algemeen, maar in het bijzonder door de beperkte omvang van de gemeentelijke vastgoedportefeuille, is vastgoed in eigendom van de gemeente Voorschoten schaars.

De gemeente verkoopt vastgoed (gronden en gebouwen) aan commerciële, maatschappelijke of particuliere kopers. Dit zijn bewoners, instellingen en bedrijven. De verkoop zorgt er soms voor dat een gebied of gebouw wordt (her)ontwikkeld en dat er woningen en voorzieningen worden gerealiseerd. De gemeente vindt het daarom van belang dat, voor bestaand vastgoed en de ontwikkeling en realisatie van het vastgoed, de juiste koper op het juiste moment en op de juiste manier wordt betrokken.

De gemeente wil een koper selecteren op basis van mededinging op een juridisch verantwoorde wijze met behoud van de gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Het belang van deze te volgen werkwijze volgt uit het Didam-arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021. Ook wil de gemeente bij de keuze voor een koper in ontwikkelingssituaties beleidsdoelstellingen nastreven zoals woningbouwprogrammering, (stedenbouwkundige) kwaliteit en duurzaamheid. De gemeente heeft om die redenen dit verkoopproces opgesteld dat standaard uitgaat van verkoop via het zogenoemde **TOR**-principe (Toetsbaar, Objectief en Redelijk). Hierdoor krijgen kopers gelijke kansen en wordt de marktwerking bevorderd. Voor het verkopen van vastgoed is het belangrijk dat de gemeente in de lijn handelt van het Didam arrest, ook als het in de toekomst veranderd.

Hoewel er verschillen bestaan in verkoopprocedures (voor o.a. gronden bij een gebiedsontwikkeling en bestaand vastgoed), is bewust gekozen om het verkoopproces samen te brengen in één document.

## 1.1. Begrippenlijst

**Doelgroepenverordening:** Dit is een document waarin regels zijn vastgelegd over het bouwen en behouden van betaalbare huur- en koopwoningen. De doelgroepenverordening zorgt ervoor dat woningen ook echt naar woningzoekenden gaan voor wie de woningen bedoeld zijn.

**Gelijkheidsbeginsel:**

Het is een algemeen principe dat iedere burger (wettelijk) gelijke rechten en een gelijke behandeling in gelijke gevallen toekent.

**Marktconforme prijs:**

De prijs die wordt betaald voor vastgoed (gronden en/of opstallen) is de marktprijs. Deze kan worden bepaald door middel van taxaties (e.e.a. volgens de grondprijzenbrief van de gemeente) of door de markt haar werk te laten doen via biedingen.

**Mededingingsruimte:**

Het bieden van gelijke kansen om mee te dingen naar beschikbare rechten die door een partij op de markt worden aangeboden. Er is sprake van eerlijke concurrentie.

**Motiveringsbeginsel:**

Besluiten die de overheid neemt moeten te allen tijde goed gemotiveerd zijn. Dit betekent dat feiten moeten kloppen en een motivering altijd logisch en begrijpelijk moet zijn.

**Opkoopbescherming:**

Deze wet is ingegaan per 1 januari 2022 en geeft gemeenten de bevoegdheid om in hun huisvestingsverordening tijdelijk gebieden aan te wijzen waarbinnen het verboden is om woonruimte zonder vergunning aan een ander in gebruik te geven.

**Transparantie:**

De gevolgde procedure moet duidelijk en controleerbaar zijn, wat een logisch gevolg is van het beginsel van gelijke behandeling. Iedere gegadigde moet weten waar men aan toe is.

## **1.2. Leeswijzer**

Hoofdstuk **2** beschrijft de algemene verkoopstrategie voor al het gemeentelijk vastgoed. Daarbij passeren onderwerpen als de afweging tussen nieuwe verhuur of verkoop (paragraaf 2.1), wat er nodig is bij de voorbereiding voor de verkoop (paragraaf 2.2) en de verschillen in verkopen (paragraaf 2.3). Dit laatste omdat verkoop van bestaand vastgoed zonder herontwikkelingsopgave, een andere verkoopstrategie vraagt dan bijvoorbeeld een verkoop met een herontwikkelingsopgave. Bij deze laatste categorie is naast de prijs bijvoorbeeld ook de kwaliteit van belang.

In hoofdstuk **3** worden specifieke voorbeelden beschreven van vastgoedtransacties die zouden kunnen vallen onder de uitzondering op het bieden van mededingingsruimte. Het gaat hier om maatwerk (paragraaf 3.1). Ook worden daar kort de onderwerpen als geheimhouding (paragraaf 3.2) en integriteit (paragraaf 3.3) behandeld. Als overheidsorganisatie hebben we de taak om daar zorgvuldig mee om te gaan.

De complexe verkoop oftewel verkopen binnen (her-)ontwikkelposities komt in het laatste hoofdstuk **4** aan de orde.

Wellicht overbodig om te noemen maar wel goed om onder de aandacht te brengen. Op de termijnen zoals genoemd is de Algemene termijnenwet van toepassing.

## 2. Algemene verkoopstrategie voor vastgoed

### 2.1. De afweging tussen nieuwe verhuur of verkoop

Als vastgoed binnen de gemeentelijke portefeuille beschikbaar komt voor verkoop (een huur wordt opgezegd of het vastgoed is niet (langer) strategisch), wordt als eerste een beleidsmatige afweging tussen opnieuw verhuren of verkoop gemaakt. In deze procedure wordt verkend of het vastgoed alsnog een beleidsdoel kan dienen en dus behouden moet worden in de vastgoedportefeuille van de gemeente. Uit de gebiedsprogramma's en beleids- en visiedocumenten wordt duidelijk waar een mogelijke behoefte ligt.

Uitgangspunt is dat de verhuur een beleidsdoel dient. Omdat leegstand zoveel mogelijk moet worden voorkomen moet de procedure niet teveel tijd in beslag nemen. Als na deze twee maanden geen concreet zicht is op een beleidsmatig ondersteunde verhuur, zal gekeken moeten worden of er tijdelijke verhuur in komt of dat het vastgoed alsnog verkocht wordt. En dan start het verkoopproces zoals verder beschreven.

Ook kan de gemeente besluiten om niet-strategisch vastgoed alsnog te gebruiken om een beleidsdoel te bereiken. Denk daarbij aan de opvang van statushouders of huisvesting arbeidsmigranten. De gemeente geeft dan in een collegebesluit aan op welke wijze zij dit doel voor dit specifieke object ingevuld ziet. Het vastgoed wordt in dat geval niet verkocht. De gemeente is er zich dan van bewust dat de (markt)waarde van het vastgoed door de gewijzigde invulling lager kan zijn. In dat geval moet de boekwaarde van het te gebruiken vastgoed boekhoudkundig worden afgewaardeerd.

Het verkopen van gemeentelijk vastgoed moet een marktconforme prijs opbrengen, passend bij het beoogde en toegestane gebruik. Als vastgoed wordt ingezet voor een gemeentelijk beleidsdoel en daardoor niet wordt verkocht, moet ingeval de waarde van het vastgoed daardoor vermindert, het ontstane prijsverschil inzichtelijk worden gemaakt en afgeboekt als verlies.

### 2.2. Voorbereiding verkoop gemeentelijk vastgoed

#### 2.2.1. Verkoopadvies

De gemeente realiseert zich dat haar vastgoedportefeuille divers vastgoed bevat. Een verkoopstrategie en een verkooptraject worden om deze reden bepaald op gebouw- of perceelniveau en vastgelegd in een verkoopadvies, die tenminste de volgende onderdelen bevat:

- ⊞ *Een inschatting van de marktwaarde:* getaxeerd door een onafhankelijk gecertificeerde taxateur. In deze waardering is rekening gehouden met de kenmerken van het vastgoed (zoals locatie, grootte, staat van onderhoud, huidig en toekomstige bestemming);
- ⊞ *Een advies voor de verkoopmethode:* die het meest geschikt wordt geacht om dit specifieke vastgoed optimaal te verkopen;
- ⊞ *Verkoop klaar:* is een inschatting van de tijd, de werkzaamheden en de kosten die nodig zijn om het vastgoed "verkoop klaar" te maken om zo een optimaal verkoopresultaat te behalen. Hierbij wordt ook gekeken naar alle feiten en eigenschappen van het vastgoed, die van belang zijn in de mededelingsplicht (zie paragraaf 2.2.2) die de gemeente als verkoper heeft.

#### 2.2.2. Mededelingsplicht

De gemeente heeft net als elke andere verkopende partij een mededelingsplicht in de verkoop van vastgoed. Omdat de gemeente als professionele partij handelt, weegt die mededelingsplicht zwaar. De gemeente moet alle informatie over feiten en eigenschappen van het vastgoed, die van belang zijn voor de verkoop, doorgeven aan de koper.

#### 2.2.3. Informatiepakket

De gemeente neemt alle informatie op in een **informatiepakket** en de koper mag uitgaan van de juistheid van deze informatie. Het informatiepakket kan de volgende onderdelen bevatten:

- ⊞ Kadastrale informatie;
- ⊞ Bodemonderzoek (historisch), en indien nodig een vervolgonderzoek;

- ⊞ Asbestonderzoek type A, en indien nodig een vervolgonderzoek (bij panden die zijn gebouwd vóór 1994);
- ⊞ NEN2580 oppervlaktemeting (bij panden);
- ⊞ Energielabel (bij panden);
- ⊞ Beschrijving van de monumentale waarden (indien van toepassing);
- ⊞ De huurvoorwaarden en/of overeenkomst (indien van toepassing);
- ⊞ Vigerend bestemmingsplan;
- ⊞ Concept (koop)overeenkomst met de van toepassing zijnde gemeentelijke verkoopvoorwaarden.

#### 2.2.4. Afwegingskader te volgen verkoopprocedure

De gemeente maakt de afweging of het vastgoed “verkoop klaar” is.

Als er *geen aanpassingen* zijn kan het object direct verkocht worden. Als er wel aanpassingen nodig zijn, dan moet de gemeente hierin een besluit nemen:

- Bij *kleine aanpassingen* kan worden gedacht aan het uitvoeren van (groot) onderhoud, het verwijderen van asbest of een olietank en dergelijke. Bij voorkeur vindt de juridische levering van het vastgoed plaats na afronding van deze werkzaamheden. Dit is een onderhandelingspunt.
- Bij *grote aanpassingen* kan dit een signaal zijn dat een andere verkoopprocedure moet worden gevolgd. Denk bij grote aanpassingen aan het wijzigen van het bestemmingsplan of het uitvoeren van een bodemsanering. Voor dat vastgoed stelt de gemeente een zogenoemde “Nota van uitgangspunten” op. Een simpele verkoop van vastgoed wordt dan het *verkopen van (her)ontwikkelopgaven* zie paragraaf 2.4.3.
- In situaties waarin een *juridisch conflict* speelt, zoals bijvoorbeeld over de beëindiging van een huurovereenkomst of een niet opzegbare verhuur loopt, vindt geen verkoop plaats. Pas als deze situatie is beëindigd kan het vastgoed de verkoopprocedure in.

Verkoop is maatwerk; voor elk te verkopen vastgoed wordt, met inachtneming van de mandaatregels, een specifiek verkoopadvies opgesteld waarbij de spelregels van het gemeentelijk verkoopbeleid uitgangspunt zijn. Kopers worden uitgebreid geïnformeerd en beperkingen ten aanzien van de verkoopbaarheid worden zoveel mogelijk voorkomen.

#### 2.2.5. Besluitvorming tot verkoop

Een collegebesluit wat betrekking heeft op de verkoop van vastgoed (zie hiervoor ook Bijlage 1 Juridische kaders) wordt, afhankelijk van het verkoopbedrag en/of de politiek bestuurlijke gevoeligheid, aan de raad voorgelegd met:

- *een lichte voorhangprocedure*: in de vorm van een raadsinformatiebrief of;
- *een zware voorhangprocedure op grond van artikel 169 lid 4 Gemeentewet*: deze regelt de informatieplicht bij privaatrechtelijke handelingen. Bij het sluiten van een overeenkomst moet het college in twee gevallen vooraf aan de raad inlichtingen verstrekken: (a) als de raad daarom vraagt (b) als de overeenkomst ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In dat geval neemt het college pas een besluit nadat het de raad in de gelegenheid heeft gesteld zijn wensen en bedenkingen te uiten.

#### 2.2.6. Communicatie over de verkoop

Op het gebied van communicatie over de verkoop worden de diverse kanalen ingezet om de verschillende doelgroepen te bereiken, denk hierbij aan:

- *gemeentenieuws via het huis-aan-huisblad* – voor alle inwoners en bedrijven;
- *de gemeentelijke website* – voor alle inwoners en bedrijven;
- *de sociale mediakanalen* – voor alle inwoners en bedrijven;
- *raadsvergadering* – voor (burger)raadsleden;
- *memo* – voor (burger)raadsleden als een bericht spoed heeft en niet kan wachten tot het volgende raadsjournaal.

Het is belangrijk is dat geïnteresseerden een selectieprocedure over een verkoop als een voornemen tot (onderhandse) verkoop kunnen vinden. De voorkeur heeft dan ook om de publicatie zoveel mogelijk op dezelfde wijze en op een vaste plek bekend te maken.



Een selectieprocedure over een verkoop of een voornemen tot (onderhandse) verkoop in vastgoed wordt altijd gepubliceerd op een vaste publicatieplek op de gemeentelijke website. Daarnaast blijft maatwerk altijd mogelijk.

## 2.3. Verschillen in verkopen en verplichte mededingingsruimte

### 2.3.1. Soorten verkoop

De verkopen van vastgoed binnen de gemeente vallen grofweg uiteen in drie soorten en de daarbij passende procedures:

1. **Platte verkoop:** de prijs is doorslaggevend (bij verkoop van bestaand vastgoed zonder herontwikkelingsopgave);
2. **Complexe verkoop:** als prijs en kwaliteit van de (her)ontwikkeling belangrijk zijn, maar waarbij geen overheidsopdracht *boven* de drempelwaarde van de Aanbestedingswet 2012 wordt meegegeven;
3. **Verkoop in combinatie met een overheidsopdracht boven de drempelwaarde van de Aanbestedingswet 2012:** in dat geval dient een nationale of Europese aanbestedingsprocedure te worden gevolgd met inachtneming van de Aanbestedingswet 2012 en is dit verkoopbeleid niet van toepassing.

### 2.3.2. Verplichte mededingingsruimte

Voordat in paragraaf 2.4 op de drie soorten wordt ingegaan is het van belang om te weten dat de gemeente bij verkoop van onroerende zaken aan *iedereen* mededingingsruimte moet bieden. Een gemeente kan niet langer onroerende zaken (gebouwd of ongebouwd) exclusief aan één partij te koop aanbieden zonder dit vooraf openbaar kenbaar te maken (het Didam-arrest). Het Didam-arrest creëert **aanvullende aanbestedingsplicht** in de vorm van een verplichte selectieprocedure bij verkoop van vastgoed als bedoeld bij 1 (*platte verkoop*) en 2 (*complexe verkoop*). Bij verkoop van bijvoorbeeld een stukje restgroen kunnen er immers meerdere (potentiële) gegadigden zijn.

#### *Wat heeft de Hoge Raad geoordeeld in het Didam-arrest?*

De Hoge Raad oordeelde dat als een overheidslichaam een onroerende zaak wil verkopen zij gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak als er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of dat er redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn.

Dit betekent dat wij als gemeente een koper moeten selecteren op basis van het **TOR-principe**, die voortvloeit uit het **gelijkheidsbeginsel**:

- **Toetsbaar:** de criteria moeten kunnen worden getoetst door rechter. Dit vraagt om consistente toepassing;
- **Objectief:** een ondubbelzinnige en duidelijke formulering voorkomt willekeur;
- **Redelijk:** proportioneel.

Dit betekent dat de gemeente voorafgaand aan de selectieprocedure informatie moet geven over de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria (zie ook paragraaf 2.2.6).

#### *Wat zijn de voorwaarden waaraan de selectiecriteria van de verkoopprocedure moeten voldoen?*

##### ▢ **Algemene beginselen van behoorlijk bestuur:**

Bij het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten heeft de gemeente contractsvrijheid, maar bij het opstellen van de selectiecriteria voor de verkoopprocedure zullen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht moeten worden genomen. Dit vraagt om:

- een zorgvuldige belangenafweging;
- motivatie;
- ondubbelzinnige en duidelijke formulering;
- consistente toepassing op de verschillende gegadigden (het is dus niet toegestaan om toe te schrijven naar één bepaalde gegadigde).

#### ⊞ Wettelijke kaders:

Een belangrijke voorwaarde is dat met het opstellen van de privaatrechtelijke selectiecriteria de wettelijke kaders niet worden doorkruist.

#### ⊞ Overheidsopdracht:

Ten slotte is het belangrijk dat de gemeente altijd moet onderzoeken of er sprake is van een overheidsopdracht in de zin van de Aanbestedingswet. Zo ja, dan is sprake van verkoop soort 3 (*Verkoop in combinatie met een overheidsopdracht*).

*Welke selectiecriteria kan de gemeente bij een verkoopprocedure van een onroerende zaak hanteren?*

- ⊞ criteria die betrekking hebben op de **persoon of hoedanigheid van (potentiële) gegadigden**, zoals bijvoorbeeld vereiste financiële- en economische draagkracht;
- ⊞ **uitsluitingscriteria**, zoals het verkeren in staat van faillissement of liquidatie;
- ⊞ **Bibob-toets** (zie paragraaf 3.3);
- ⊞ criteria om de **winnende aanbidding** te kunnen selecteren, zoals de hoogte van de geboden (koop)prijs;
- ⊞ criteria om de **beste aanbidding/aard en/of kwaliteit** te kunnen selecteren, zoals de kwaliteit van het (ontwikkel)plan en de mate van duurzaamheid;
- ⊞ criteria **vigerend publiekrechtelijk kader of ruimtelijke plannen** van de te verkopen locatie, bijvoorbeeld woningbouw categorieën;
- ⊞ criteria **toekomstig beoogd publiekrechtelijk kader**, zoals eis realisatie minimum percentage aan sociale woningbouw.

**Let op:** het gesuggereerde selectie criterium levert *mogelijk* een aanbesteding plichtige opdracht op.

#### *Uitzondering op het bieden van mededingingsruimte*

De mededingingsruimte hoeft niet te worden geboden als vooraf al vaststaat of mag worden aangenomen dat op grond van TOR-criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. In deze situatie kan de gemeente afzien van een selectieprocedure. Er zijn wel twee voorwaarden verbonden aan het toepassen van deze uitzondering namelijk:

1. voorafgaand aan de verkoop moet de gemeente haar voornemen op een dusdanige wijze bekend maken dat eenieder daarvan kennis kan nemen;
2. en de gemeente moet motiveren waarom er naar haar oordeel slechts één gegadigde in aanmerking komt.

#### **Samenvattend**

- Bij uitgifte van onroerende zaken (waaronder verkoop, erfpacht- en opstalrechten, persoonlijke gebruiksrechten zoals huur, ruil bruikleen pacht en andere aan vastgoed gerelateerde uitkomsten) is de gemeente verplicht om mededingingsruimte te bieden. Selectie op basis van toetsbare objectieve en redelijke criteria (het TOR-principe).
- Het bieden van mededingingsruimte is niet vereist indien slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. Voorwaarden: (1) voorafgaand aan de verkoop moet de gemeente haar voornemen op een dusdanige wijze bekend maken dat eenieder daarvan kennis kan nemen (2) toepassing uitzondering mededingingsruimte moet worden gemotiveerd.
- De aard respectievelijk bewerkelijkheid van de selectieprocedure door de gemeente wordt afgestemd op het belang van de uit te geven onroerende zaak.
- Het gelijkheidsbeginsel brengt mee dat de gemeente een passende mate van openbaarheid moet verzekeren m.b.t. (i) de beschikbaarheid van de onroerende zaak (ii) de selectieprocedure (iii) het tijdschema (iv) de toe te passen selectiecriteria.
- De manier van bekendmaking moet op een zodanige wijze zijn dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

## 2.4. Uitwerking van de soorten

### 2.4.1. Platte verkopen

De zogenoemde platte verkoop vindt plaats bij bestaand vastgoed waarbij de bestaande kaders voldoende aanwezig voor het opstarten en afronden van een eenvoudig verkoopproces zoals omschreven in paragraaf 2.2. Een aanvullende selectie op kwaliteit is niet noodzakelijk en ook de bestemming hoeft niet te worden gewijzigd.

Kernpunten van een platte verkoop met meerdere potentiële gegadigden:

- De **prijs** die wordt betaald voor gronden of vastgoed is de **marktprijs**. Deze kan worden bepaald door middel van objectieve taxaties, de grondprijzenbrief of door de markt haar werk te laten doen via biedingen.
- Het te verkopen vastgoed wordt **minimaal drie weken** te koop aangeboden. De aanmeld- of indieningstermijn kan worden afgestemd op de mate van inspanningen die van de (potentiële) gegadigden in de specifieke selectieprocedure wordt verwacht.
- Het is duidelijk dat de gemeente bij verkoop van vastgoed een andere positie heeft dan een private partij. Het gelijkheidsbeginsel vraagt dus om **zorgvuldigheid en transparantie**. De afgevallene gegadigden krijgen na bekendmaking van de gunning een minimale termijn van **drie weken**, waarbinnen zij de kwestie aan de rechter kunnen voorleggen om op te komen tegen de gemotiveerde selectiebeslissing. De gemeente mag pas verkopen, nadat het vonnis is uitgesproken.

Als de gemeente van oordeel is, met inachtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, dat maar één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop, dient het voornemen tot verkoop minimaal **drie weken** voor het sluiten van de koopovereenkomst te worden gepubliceerd. Daarmee kan worden voorkomen dat er alsnog een selectieprocedure moet worden toegepast, indien er meerdere geschikte kandidaten zijn. In dit geval kunnen zich binnen deze termijn zich 3 situaties voordoen (na toetsing van de in de kennisgeving vermelde criteria):

1. **er melden zich geen andere (potentiële) gegadigden**; in deze situatie is er dus ook feitelijk maar één gegadigde. De verkoop kan hierna één op één plaatsvinden onder voorbehoud en goedkeuring door het College van Burgemeester en Wethouders;
2. **melding door andere serieuze gegadigden die aan de gestelde criteria voldoen waarna er alsnog een selectieprocedure dient te worden toegepast**: in deze situatie vallen we terug op procedure en de termijn van de selectieprocedure platte verkoop met meerdere potentiële gegadigden;
3. **melding door andere gegadigden, die niet voldoen aan de in de kennisgeving vermelde criteria**: in deze situatie stuurt de gemeente een mededeling met de gunningsbeslissing aan **alle** gegadigden.

### 2.4.2. Complexe verkoop

De gemeente heeft bij het selecteren van de geschikte koper voor het vastgoed in het kader van de gebiedsontwikkeling of grootschalige transformatie van bestaand vastgoed niet alleen een financieel belang. Naast de wens om een goede opbrengst te ontvangen voor het vastgoed zijn ook (stedenbouwkundige) kwaliteit en duurzaamheid een belangrijk criterium voor de verkoop. In deze gevallen wordt een uitgebreidere (getrapte) TOR-procedure met een openbare voorselectie van maximaal vijf geschikte aspirant-kopers gevolgd.

Een verkoop met een (her)ontwikkelopgave kan worden ingezet bij vastgoed waar mogelijk monumentale waarden, een bijzondere locatie, afwijkende bestemmingen of andere afwijkende situaties spelen. Bij verkoop met een (her)ontwikkelopgave is het ook mogelijk dat naast de geboden koopsom ook andere criteria een rol spelen in de gunning. Het is zelfs mogelijk dat via een voorselectie een aantal aspirant-kopers wordt geselecteerd, die bij de definitieve selectie hun plannen kunnen uitwerken en eventueel presenteren. Deze selecties kosten aanzienlijk meer tijd en capaciteit dan de eenvoudige onderhandse verkopen. De hiervoor omschreven procedure kan alleen worden toegepast als er **geen** sprake is van een aanbesteding plichtige overheidsopdracht.

### *Termijn selectieprocedure complexe verkoop*

Het te verkopen vastgoed wordt voor een termijn van *minimaal vier weken* te koop aangeboden. Dit biedt ruimte voor het stellen van vragen door (potentiële gegadigden). Ook hier geldt dat er sprake is van een minimale termijn en is maatwerk mogelijk. Uitgangpunt is dat de complexe verkoopprocedure altijd begint met een openbare selectie van maximaal 5 partijen), die vervolgens kan worden voortgezet in een meer besloten meervoudige selectieprocedure.

Bij de selectie van een koper gelden ook de beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het gelijkheidsbeginsel, het transparantiebeginsel en het proportionaliteitsbeginsel. Aan de afgevalen gegadigden wordt aan het slot van de selectieprocedure een termijn geboden om (al dan niet in rechte) op te komen tegen de (gemotiveerde) selectiebeslissing. De gemeente zal gedurende deze termijn wachten met het aangaan van de voorgenomen overeenkomst. Als uit de openbare voorselectie blijkt dat er zich slechts één gegadigde aandient, dan *kan* hierna één-op-één verkoop plaatsvinden. Gunnen aan die ene inschrijver mag, maar hoeft niet. De gemeente mag ervoor kiezen de verkoopprocedure te staken.

### *2.4.3. Verkoop in combinatie met een overheidsopdracht*

Als bij een *verkoop met (her)ontwikkelingsopgave* sprake is van *overheidsopdracht* in de zin van de Aanbestedingswet 2012, is dit beleidskader niet van toepassing. Uitleg hierover is opgenomen in hoofdstuk 4. Bij een aanbesteding van een overheidsopdracht gelden de regels en procedures van de Aanbestedingswet 2012. Aangezien het niet altijd eenvoudig is om vast te stellen of de verkoop/ontwikkelopgave ook een overheidsopdracht is, vergt dit een voorafgaande juridische toets.

## 3. Uitgangspunten voor specifieke uitzonderingen op het TOR-principe

### 3.1. Maatwerk

Om zo transparant en consistent mogelijk te zijn is voor het mogen inroepen van een uitzondering altijd voorafgaand een formeel besluit nodig van het college. Hiervoor gebruiken we het verkoopadvies zoals beschreven in paragraaf 2.2.1. Het schrijven van een verkoopadvies is maatwerk. Dit volgt uit het *type* vastgoed (grond of gebouw), de *complexiteit* (wel of geen herontwikkelingsopgave), de *historie* (welke contractuele afspraken zijn er in het verleden gemaakt) en de wijze waarop het *beheer* van het vastgoed nu geregeld is (huur, pacht, vestiging zakelijke rechten etc.). Voor verschillende categorieën van uitgiften worden hierna enkele aandachtspunten beschreven:

#### 3.1.1. Huurrecht

In het huurrecht geldt de regel *koop breekt geen huur*. Dat wil zeggen: de huurovereenkomst gaat bij de verkoop van een pand automatisch over op de nieuwe eigenaar. Dit betekent dat de rechten van zittende huurders zijn gewaarborgd.

In geval van ander verhuurd vastgoed, zoals bedrijfsgebouwen, is het afhankelijk van het gesloten huurcontract of sprake is van een uitzondering op het TOR-principe. In alle huurgevallen kan de gemeente ook besluiten de verkoop uit te stellen totdat de huursituatie is beëindigd.

#### 3.1.2. Pacht, opstal en erfpacht

Ingeval van verpacht vastgoed heeft de pachter een wettelijk recht van eerste koop (art. 7:378 BW). Opstalhouders en erfpachters hebben alleen recht van eerste koop als dit vooraf contractueel is vastgelegd. Ook dit is maatwerk. Zie voor het proces en de termijnen paragraaf 2.4.1 onder *platte verkoop*.

#### 3.1.3. Verkoop van niet-strategische en niet-schaarse grond

Ook als er sprake is van verkoop van niet-strategische of niet-schaarse grond zou kunnen worden afgeweken van het verplicht bieden van mededingingsruimte.

Hetzelfde geldt bij een grondruil, waarbij uiteindelijk de in de ontwikkeling betrokken grond na realisatie geheel of gedeeltelijk aan de gemeente terug wordt geleverd. Hoe groot het perceel kan zijn hangt af van de omstandigheden van het geval. Vast moet komen te staan dat andere partijen geen belang bij het perceel hebben.

#### 3.1.4. Verkoop aan toegelaten instellingen ten behoeve van sociale woningbouw

In de gemeente Voorschoten bestaat een grote behoefte aan nieuwe woningen in het sociale segment. De toevoeging van nieuwbouw aan de bestaande portefeuille moet worden versneld om in de behoefte te kunnen blijven voorzien. De gemeente heeft hiervoor prestatieafspraken gemaakt met de drie woningbouwcorporaties (zijnde toegelaten instellingen) in Voorschoten. Om de woningbouw in het sociale segment te kunnen versnellen worden sommige nieuwbouwprojecten losgeknipt van integrale ontwikkeling van die gebieden. In die gevallen wordt in of op het te verkopen vastgoed sociaal gebouwd. De gemeente verkoopt in die gevallen het vastgoed aan toegelaten instellingen tegen vooraf overeengekomen grondprijs.

Voor de transparantie en de openbaarheid van de verkoop, ook als er een voornemen is om één-op-één te verkopen aan een bepaalde woningcorporatie, moet er wel vooraf een publicatie van dat voornemen zijn.

Uiteraard is het wel zo dat niet alleen de drie woningcorporaties in de gemeente Voorschoten moeten kunnen meedingen, maar alle toegelaten instellingen. Daarnaast kunnen marktpartijen zich bij de gemeente melden, die bereid en in staat zijn sociale huurwoningen te realiseren.

### *3.1.5. Inherente afwijkingsbevoegdheid*

Als laatste kunnen zich altijd bijzondere situaties of omstandigheden voordoen die ertoe leiden dat het volgen van het TOR-beleid gevolgen zou hebben voor één of meer belanghebbenden, die onevenredig zijn in verhouding tot de gemeentelijke beleidsdoelen. In artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (AWB) is hiervoor een (generieke) hardheidsclausule opgenomen; in dergelijke situaties motiveert de gemeente waarom sprake is van bijzondere omstandigheden en waarom het volgen van het beleid in die situatie onevenredig is, zodat ervan moet worden afgeweken.

Voor het mogen inroepen van een uitzondering op de verplichte mededingingsruimte is altijd voorafgaand een formeel besluit nodig van het college. Voor alle structurele verhuur en uitgifte (verkoop, verhuur en/of ingebruikgeving) restgroen (die uitsluitend grenzen aan het perceel van één aanvrager) is er sprake van uitzondering op de mededinging ruimte. In deze situaties is vooraf geen formeel besluit nodig maar kan worden volstaan met een publicatie van de kennisgeving tot verkoop/uitgifte op de gemeentelijke website.

## 3.2. Geheimhouding

Het verkoop- en eventueel voorafgaand selectieproces verloopt zo veel mogelijk TOR. In het proces zal echter gedurende een korte periode *geheimhouding* in acht moeten worden genomen wat betreft de naam van partij(en) en de bieding(en). Voortijdig bekend maken van namen van partijen of bieding(en) kan leiden tot schade voor deze partij(en) of de gemeente. Geheimhouding ten aanzien van de identiteit van de koper en de verkoopprijs totdat besluitvorming definitief is, is dan ook het uitgangspunt.

## 3.3. Integriteit

De gemeente vindt het belangrijk om eerlijk en integer zaken te doen. De gemeente waarborgt dat er functiescheiding is voor interne medewerkers en dat er externe taxaties van vastgoed plaatsvinden voor zover de grondprijzen niet al zijn bepaald in de grondprijzenbrief van de gemeente Voorschoten.

Integriteit betekent ook dat de gemeente van kopers vraagt dat zij integer en eerlijk te zijn. De Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (**Wet Bibob**) geeft het college de mogelijkheid onderzoek te doen naar de achtergrond van een huurder of koper van vastgoed en zijn/haar zakelijke relaties. Het doel van dit onderzoek is om zaken als witwassen van geld, fraude of andere vormen van criminaliteit geen kans te geven. De gemeente gaat geen vastgoedtransacties aan met partijen waarbij een integriteitsrisico speelt.

### 3.3.1. Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob)

De volgende hoofdstukken en artikelen hebben betrekking op vastgoedtransacties.

Hoofdstuk 2. Overheidsopdrachten, vastgoedtransacties, subsidies, vergunningen en ontheffingen

- *Artikel 5a*: Een rechtspersoon met een overheidstaak kan het Bureau om een advies vragen over de betrokkene:

- a. alvorens een beslissing wordt genomen over het aangaan van een vastgoedtransactie;
- b. in het geval dat bij een vastgoedtransactie is bedongen dat de overeenkomst kan worden opgeschort of ontbonden dan wel de rechtshandeling kan worden beëindigd indien zich één van de situaties, bedoeld in artikel 9, derde lid, voordoet, alvorens zich op die opschortende of ontbindende voorwaarde te beroepen.

Hoofdstuk 3. Het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur

- *Artikel 9, derde lid*: Voor zover het gaat om een vastgoedtransactie, heeft het Bureau tot taak rechtspersonen met een overheidstaak op verzoek advies uit te brengen over:

- a. de mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
- b. de mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd, of;
- c. de feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of behoud van een vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd.

## 3.4. Wet Bescherming Persoonsgegevens

Op het moment dat bij de selectie van een koper persoonsgegevens worden verwerkt, is de privacywetgeving van toepassing en moet worden voldaan aan de eisen die in de wetgeving worden gesteld. Persoonsgegevens zijn alle gegevens betreffende een geïdentificeerde of identificeerbare natuurlijke persoon (de betrokkene). Degene die het doel van en de middelen voor de verwerking van de persoonsgegevens vaststelt wordt aangemerkt als *verwerkingsverantwoordelijke*. Bij de selectieprocedure voor de verkoop zal dit de gemeente zijn. In bijlage 2 is het model van de verwerkersovereenkomst opgenomen.



## 4. Verkoop met (her)ontwikkelopgave en specifieke inhoudelijke spelregels

In paragraaf 2.4.2 is ingegaan om de uitgebreidere getrapte selectieprocedure bij verkoop met een (her)ontwikkelopgave. Een verkoop met een (her)ontwikkelopgave kan worden ingezet bij vastgoed waar mogelijk monumentale waarden, een bijzondere locatie, afwijkende bestemmingen of andere afwijkende situaties spelen. Het is tevens mogelijk dat behalve de geboden koopsom ook andere criteria een rol spelen in de gunning. Bij *verkoop met een (her)ontwikkelopgave* oftewel *complexe verkoop* is het mogelijk dat via een voorselectie een aantal aspirant-kopers wordt geselecteerd, die bij de definitieve selectie hun plannen kunnen uitwerken en eventueel presenteren. Het is wel zo dat selecties aanzienlijk meer tijd en capaciteit kosten dan de eenvoudige onderhandse verkopen.

Bij de gebiedsontwikkeling worden de grondverkoop en de aanleg van de openbare ruimte vaak in één keer in de markt gezet. Als dit pakket boven de drempelbedragen uitkomt, kan er sprake zijn van een aan te besteden werk of een dienst (bijvoorbeeld bij bodemsanering).

Als de geraamde waarde van een overheidsopdracht evenveel of meer bedraagt dan de Europese drempelwaarden, moet de gemeente deze in beginsel Europees aanbesteden. Zie het Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Voorschoten 2017 voor het thans geldende inkoop- en aanbestedingsbeleid, de grenswaarden en aangewezen procedures.

### 4.1. Selectiemethoden TOR-verkoopproces

#### 4.1.1. Het formuleren van de selectiecriteria

Om tot een rechtmatige én doelmatige selectie te komen, is een toetsbaar objectief en redelijk afwegingskader nodig. De ambities worden vertaald in selectiecriteria en minimale eisen worden vastgelegd in stedenbouwkundige en programmatische randvoorwaarden. Het is de bedoeling dat de gemeente met het opstellen van selectiecriteria datgene krijgt wat zij voor ogen heeft. Daarnaast biedt deze werkwijze aspirant-kopers meer zekerheid voor het formuleren van hun inschrijving. Een derde voordeel is dat de werkwijze voor een hogere waardering door de markt zorgt en/of voor het beter voldoen aan de maatschappelijke of ruimtelijke doelen van de gemeente. De selectiecriteria worden omschreven in het bij de selectie aangeboden selectiedocument, zijnde een onderdeel van het verkoopdocument.

### 4.2. Specifieke inhoudelijke spelregels

Bij verkoop van vastgoed met een (her)ontwikkelopgave kan de gemeente aanvullende wensen en eisen stellen als dat nodig is om een bepaalde mate van (stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke) kwaliteit of duurzaamheid te bereiken.

#### 4.2.1. Kwaliteit

De gemeente streeft een zo hoog mogelijke kwaliteit na bij (her)ontwikkeling van haar te verkopen vastgoed. Het is daarom van belang dat een goede afweging plaatsvindt wanneer en hoe geselecteerd wordt op kwaliteit. Deze afweging moet op een *eenduidige* en *heldere* manier worden gemaakt. Het selectiedocument bevat de volgende onderdelen en/of afwegingen:

- ⊞ in het selectiedocument staat altijd expliciet of en in welke mate er wordt geselecteerd op kwaliteit, en wordt inzicht geboden in de afwegingen die daaraan ten grondslag liggen;
- ⊞ als gevolg van deze afwegingen wordt kwaliteit óf onderdeel van de selectie óf wordt aangegeven op welke andere wijze de kwaliteit wordt geborgd;
- ⊞ als kwaliteit onderdeel is van de selectie dan wordt het oordeel over de kwaliteit overgelaten aan deskundigen en wordt in het selectiedocument beschreven hoe dit wordt vormgegeven (bijvoorbeeld selectiecommissie of jury);
- ⊞ als niet in de selectie wordt geselecteerd op kwaliteit dan wordt in het selectiedocument beschreven of en hoe de kwaliteit na de tender wordt gewaarborgd, bijvoorbeeld via een stedenbouwkundig plan of supervisor.



Op basis van dit kader kan uiteindelijk een beargumenteerde keuze worden gemaakt over de mate waarin getoetst wordt op kwaliteit in een selectieprocedure. Een alternatief van een selectiedocument is een **nota van uitgangspunten**. Op basis van deze nota van uitgangspunten kan ook de kwaliteit worden gewaarborgd maar loopt de gemeente minder het risico om door te schuiven naar aan te besteden overheidsopdracht.

#### 4.2.2. Duurzaamheid

De gemeente heeft hoge ambities op het gebied van duurzaamheid. Deze ambitie is onder andere vastgelegd in de Visie op Energie en Klimaat. De centrale doelstelling van de visie op energie en klimaat van gemeente Voorschoten is: “Het bevorderen van de klimaatrobustheid, een goede milieukwaliteit en duurzame energievoorziening in Voorschoten”

Om aan dit doel concretere invulling te geven, zijn drie hoofdthema's aangehouden zodat deze visie op energie en klimaat bijdraagt aan:

- het streven naar 'Voorschoten energieneutraal in 2030 (energietransitie)';
- de gemeente als duurzaam voorbeeld;
- klimaatadaptatie en milieukwaliteit.

De gemeente heeft verschillende duurzame initiatieven, en formuleert een duurzaamheidsbeleid vooruitlopend op de omgevingsvisie, waarin risico's in kaart worden gebracht, inclusief welke het meest van belang zijn binnen klimaatadaptatie. Het klimaatbeleid (Klimaatadaptatiebeleid 2023) van Voorschoten heeft als doel dat Voorschoten leefbaar blijft, en daarom robuust en veerkrachtige in te richten. Om dit te bereiken zijn zes kerndoelstellingen opgesteld:

1. prettige plek om te verblijven, ook bij extreme hitte;
2. beperkte schade door langdurige droogte;
3. beperkte hinder en schade bij hevige regenval;
4. voorbereid op een overstroming;
5. Voorschoten wordt groener en blauwer;
6. klimaatadaptatiebeleid met oog voor alle inwoners.

De gemeente richt daarom het selectieproces zo in dat de aspirant-kopers op basis van vrijwilligheid gestimuleerd worden een voorstel te doen dat voor duurzaamheid op de eerdergenoemde gebieden kwalitatief hoger ligt dan wettelijk wordt voorgeschreven en dat meer aansluit bij de duurzaamheidsambities van onze gemeente.

#### 4.2.3. Woningbouwprogrammering

De gemeente Voorschoten heeft haar ambitie met betrekking tot wonen opgenomen in de door de raad vastgestelde Woonvisie. Op basis van het woningprogramma wil de gemeente 1000 woningen realiseren voor eind 2030. We streven naar een onderverdeling van de programmering bij woningbouwplannen met 30% sociale huur, 20% betaalbare koopwoningen, 5% goedkope koop, 10% middenhuur en 35% met een programma naar keuze.

Het is de basis om (prestatie)afspraken te maken met woningcorporaties en ontwikkelaars over de opbouw en samenstelling van de woningvoorraad en om verschillende doelgroepen een plek te geven in ons mooie dorp. Voorschoten kenmerkt zich als een groen, karakteristiek dorp, waar we ruimte willen bieden aan diverse doelgroepen. Deze kernwaarden willen we ook zo veel als mogelijk behouden en versterken met deze woonvisie. Op deze manier draagt de woonvisie bij aan een heerlijk en dynamisch woondorp, voor nu en in de toekomst.

# Bijlage 1 Juridische kaders in het verkoopproces

## Gemeentewet

### Titel II. De inrichting en samenstelling van het gemeentebestuur

#### **Hoofdstuk III. Het college van burgemeester en wethouders**

##### Artikel 60

- Lid 1: De raad kan regelen van welke beslissingen van het college aan de leden van de raad kennisgeving wordt gedaan. Daarbij kan de raad de gevallen bepalen waarin met terinzagelegging kan worden volstaan.
- Lid 2: Het college laat de kennisgeving of terinzagelegging achterwege voor zover deze in strijd is met het openbaar belang.
- Lid 3: Het college maakt de besluitenlijst van zijn vergaderingen op de in de gemeente gebruikelijke wijze openbaar. Het college laat de openbaarmaking achterwege in de gevallen waarin een verplichting tot geheimhouding geldt of wanneer openbaarmaking in strijd is met het openbaar belang.

### Titel III. De bevoegdheid van het gemeentebestuur

#### **Hoofdstuk IX. De bevoegdheid van de raad**

Artikel 155, lid 1: Een lid van de raad kan het college of de burgemeester mondeling of schriftelijk vragen stellen.

#### **Hoofdstuk X. De bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders**

Artikel 160, lid 1, sub d: Het college is in ieder geval bevoegd: tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten;

##### Artikel 169

- Lid 1. Het college en elk van zijn leden afzonderlijk zijn aan de raad verantwoording schuldig over het door het college gevoerde bestuur.
- Lid 2. Zij geven de raad alle inlichtingen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft.
- Lid 3. Zij geven de raad mondeling of schriftelijk de door een of meer leden gevraagde inlichtingen, tenzij het verstrekken ervan in strijd is met het openbaar belang.
- Lid 4. Zij geven de raad vooraf inlichtingen over de uitoefening van de bevoegdheden, bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder d, e, f en g, indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In het laatste geval neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.
- Lid 5. Indien de uitoefening van de bevoegdheid, bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder f, geen uitstel kan lijden, geven zij in afwijking van het vierde lid de raad zo spoedig mogelijk inlichtingen over de uitoefening van deze bevoegdheid en het terzake genomen besluit.

#### **Hoofdstuk XI. De bevoegdheid van de burgemeester**

Artikel 171, lid 1 en lid 2: De burgemeester vertegenwoordigt de gemeente in en buiten rechte. De burgemeester kan de in het eerste lid bedoelde vertegenwoordiging opdragen aan een door hem aan te wijzen persoon.

## Bijlage 2 Standaard-verwerkersovereenkomst IBD 2.0

Gemeente <naam gemeente>, verder te noemen Verwerkingsverantwoordelijke, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de <heer of mevrouw> <persoonsnaam>, <functie> en <Bedrijf>, gevestigd te <plaatsnaam>, KVK-nummer <nummer>, verder te noemen Verwerker, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de <de heer of mevrouw>, <persoonsnaam>, <functie>, hierna afzonderlijk te noemen "Partij", of gezamenlijk "Partijen"

### Overwegen het volgende:

- a) Partijen hebben op <datum> de <titel hoofdovereenkomst>, hierna Hoofdovereenkomst, afgesloten, op grond waarvan Verwerker de volgende dienst(en) levert aan de Verwerkingsverantwoordelijke: <specificatie dienst(en)>;
- b) Verwerker verwerkt voor de uitvoering van de Hoofdovereenkomst Persoonsgegevens voor Verwerkingsverantwoordelijke;
- c) Op de verwerking van Persoonsgegevens door Verwerker zijn de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en de Uitvoeringswet AVG (UAVG) van toepassing;
- d) Partijen willen in aanvulling op de AVG en de UAVG de volgende afspraken over de verwerking van Persoonsgegevens vastleggen in deze verwerkersovereenkomst (hierna: de Verwerkersovereenkomst);

### Artikel 1 Definities

- 1.1 Begrippen uit de AVG en de UAVG die in deze Verwerkersovereenkomst worden gebruikt, hebben dezelfde betekenis.
- 1.2 Bijlagen: aanhangsels bij deze Verwerkersovereenkomst, die deel uitmaken van deze Verwerkersovereenkomst.

### Artikel 2 Ingangsdatum en duur

- 2.1 Deze Verwerkersovereenkomst gaat in op het moment dat de Hoofdovereenkomst tot stand is gekomen, tenzij Partijen anders overeenkomen.
- 2.2 Deze Verwerkersovereenkomst eindigt op het moment dat Verwerker de verwerking van Persoonsgegevens op grond van de Hoofdovereenkomst heeft beëindigd.

### Artikel 3 Onderwerp van deze Verwerkersovereenkomst

- 3.1 Verwerker verwerkt de door of via Verwerkingsverantwoordelijke ter beschikking gestelde Persoonsgegevens uitsluitend in opdracht van Verwerkingsverantwoordelijke voor de uitvoering van de Hoofdovereenkomst en uitsluitend overeenkomstig schriftelijke instructies van Verwerkingsverantwoordelijke. Afwijking hiervan kan alleen als wettelijke verplichtingen of bindende uitspraken van de toezichthoudende autoriteit of een bevoegde rechter anders bepalen, of een op Verwerker van toepassing zijnde Unierechtelijke of lidstaatrechtelijke wettelijke bepaling hem tot verwerking verplicht. In dat geval zal Verwerker Verwerkingsverantwoordelijke, voorafgaand aan de verwerking, daarvan in kennis stellen, tenzij deze kennisgeving om gewichtige redenen van algemeen belang is verboden.
- 3.2 De door Verwerker uit te voeren verwerkingen staan beschreven in tabel 1 van Bijlage 1.

### Artikel 4 Inhoudelijke afspraken

#### 4.1 Beveiligingsmaatregelen

Verwerker zorgt voor passende technische en organisatorische maatregelen om de Persoonsgegevens goed te beveiligen, zoals bedoeld in artikel 32 AVG. De wijze waarop Verwerker de passende technische en organisatorische maatregelen aantoont, staat in Bijlage 2.

#### 4.2 Audits

Verwerker verleent alle benodigde medewerking aan audits over de nakoming van de afspraken binnen deze Verwerkersovereenkomst en Bijlagen, tenzij Verwerker door middel van certificering heeft aangetoond dat Verwerker de gemaakte afspraken nakomt. De kosten van deze controle worden gedragen door Verwerkingsverantwoordelijke (zowel eigen kosten als kosten van Verwerker), tenzij de auditor één of meer tekortkomingen van niet ondergeschikte aard van Verwerker constateert die ten nadele zijn van Verwerkingsverantwoordelijke.

#### 4.3 Verwerking buiten de EER

Verwerker mag Persoonsgegevens alleen buiten de Europese Economische Ruimte verwerken als hij daarvoor uitdrukkelijk schriftelijk toestemming heeft gekregen van Verwerkingsverantwoordelijke.

#### 4.4 Geheimhouding

Personen die werken voor (sub)Verwerker en (sub)Verwerker zelf, moeten Persoonsgegevens waarmee zij werken geheimhouden. De personen die werken voor Verwerker en subverwerkers hebben daarom een geheimhoudingsverklaring getekend, of zich op een andere manier schriftelijk gebonden aan de geheimhouding.

#### 4.5 Subverwerkers

De ten tijde van het afsluiten van deze Verwerkersovereenkomst bekende subverwerkers vermeldt Verwerker in tabel 3 van Bijlage 1. Verwerkingsverantwoordelijke verleent hierbij algemene toestemming voor de inschakeling van subverwerkers. Verwerker houdt na de start van de werkzaamheden Verwerkingsverantwoordelijke op de hoogte van de beoogde inschakeling van nieuwe subverwerkers. Bij de inschakeling van subverwerkers blijven artikel 28.2 en 28.4 AVG onverkort van kracht.

#### 4.6 Rechten van betrokkenen

Als een betrokkene een beroep doet op zijn rechten zoals genoemd in artikel 12 t/m 22 AVG, helpt Verwerker Verwerkingsverantwoordelijke om daarop binnen de wettelijke termijnen een beslissing te nemen.

#### 4.7 Gegevensbeschermingseffectbeoordeling en voorafgaande raadpleging

Op verzoek van Verwerkingsverantwoordelijke werkt Verwerker altijd mee aan een gegevensbeschermingseffectbeoordeling (DPIA) en een voorafgaande raadpleging als bedoeld in artikel 35 en 36 AVG.

### Artikel 5 Inbreuk in verband met Persoonsgegevens

- 5.1 Verwerker zal Verwerkingsverantwoordelijke zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen 24 uur, informeren na vaststelling van een (vermoedelijke) Inbreuk in verband met Persoonsgegevens. Verwerker vermeldt hierbij voor zover bekend de vermeende oorzaak van de (vermoedelijke) Inbreuk, de categorie persoonsgegevens, de categorie betrokkenen en het aantal betrokkenen.
- 5.2 In geval van een Inbreuk neemt Verwerker zo snel mogelijk alle maatregelen om de Inbreuk te herstellen, de gevolgen daarvan te beperken en verdere Inbreuken te voorkomen.
- 5.3 Verwerker heeft een gedetailleerd logboek van de Inbreuken en de maatregelen die op Inbreuken zijn genomen. Verwerkingsverantwoordelijke mag dat inzien, wanneer deze daarom vraagt.
- 5.4 Verwerkingsverantwoordelijke beslist of de Inbreuk moet worden gemeld bij de toezichthoudende autoriteit en/of Betrokkene.

### Artikel 6 Aansprakelijkheid

- 6.1 Eventuele in de Hoofdovereenkomst overeengekomen beperkingen van aansprakelijkheid hebben ook betrekking op de Verwerkersovereenkomst.

### Artikel 7 Beëindigen verwerkersovereenkomst

- 7.1 Partijen moeten in de Hoofdovereenkomst afspraken maken over de beëindiging van de Hoofdovereenkomst en de daaruit voortvloeiende teruggave en wissing van Persoonsgegevens.
- 7.2 De geheimhouding geldt ook nog na beëindiging van deze Verwerkersovereenkomst.

### Artikel 8 Overige bepalingen

- 8.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen, ook als alleen één Partij vindt dat er een geschil is, zullen in eerste instantie worden voorgelegd aan dezelfde bevoegde rechter als genoemd in de Hoofdovereenkomst.

### Ondertekening

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend,  
Ingangsdatum: <.....>

**Gemeente <naam gemeente>**  
namens deze: <naam, functie>

**<naam organisatie>**  
namens deze:<naam, functie>

plaats: <.....>  
datum: <.....>

plaats: <.....>  
datum: <.....>

**Bijlage 1: Overzicht van te verwerken persoonsgegevens**

Naam verwerking, doeleinden categorieën van betrokkenen, soort persoonsgegevens en eventuele doorgifte naar derde landen.

Naam verwerking	Verwerkingsdoeleinden	Categorieën van Betrokkenen	Soort Persoonsgegevens (waaronder bijzondere persoonsgegevens)	Doorgifte naar derde landen

**Contactgegevens**

<b>Contactpersoon Verwerkingsverantwoordelijke (NB: Ook buiten kantooruren)</b>	Naam: Contactgegevens:
<b>Contactpersoon Verwerker (NB: Ook buiten kantooruren)</b>	Naam: Contactgegevens:
<b>Contactgegevens IBD</b>	Telefoonnummer 070-373 8011

NB: Eventuele wijzigingen in bovenstaande tabellen geven partijen op korte termijn aan elkaar door.

**Ingeschakelde subverwerkers**

Naam en contactgegevens subverwerker	KvK-nummer	Uitbestede verwerkingen	Toepassing

**Bijlage 2: Aantonen passend niveau van beveiliging**

- Normenstelsel
  - De informatiebeveiliging vindt plaats volgens algemeen erkende normen, namelijk: (vermeld normenstelsel, zoals bijvoorbeeld NEN7510, NEN/ISO 27001, PCI/DSS).
  - De informatiebeveiliging vindt plaats volgens een algemeen erkende overheidsnorm zoals de BIG (of de BIR, BIO) of vergelijkbaar, namelijk:.....
  - Anders, nl. ....  
.....
  
- De toereikendheid van de informatiebeveiliging blijkt uit de volgende certificering en verklaring van toepasselijkheid:
  - Periodieke externe controles zoals audits, pentesten of TPM's (bijv. ISAE3xxx SOC type II);
  - Een Assurance rapport van een auditor die is aangesloten bij NOREA;
    - Eigen controles of eigen mededelingen over de beveiligingsmaatregelen zoals hieronder beschreven:.....  
.....

**NB:** Uit de certificering/periodieke externe controles/audits of uit de eigen controles/beschrijvingen blijkt of kan afgeleid worden dat de beveiliging passend is bij de verwerking(en) genoemd in Bijlage 1.