gemeente roerdalen

Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z24-046026
Onderwerp:	Algemeen belang besluit bruikleen dorpshuis De Blokhut
Datum:	3 september 2024
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	A.C.A.G. Smits
Gevraagd besluit:	1. Het algemeen belang besluit voor het in bruikleen geven van een deel van perceel kadastraal bekend gemeente Vlodrop, sectie G, nummer 714 (groot circa 1900 vierkante meter, en zoals bijgevoegd in bijlage 1) en het vestigen van een recht van opstal, aan Stichting Beheer De Blokhut, op grond van artikel 25h van de Mededingingswet vast te stellen; 2. Het college van burgemeester en wethouders te mandateren om eventuele bezwaar- of beroepschriften gericht tegen het algemeen belang besluit af te handelen.
Bijlage(n):	1. Aanduiding perceelgedeelte 2. Concept-raadsbesluit 3. Algemeen belang besluit

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Algemeen belangbesluit bruikleen dorpshuis De Blokhut in Vlodrop.

2. Inleiding

In de vergadering van 10 februari 2022 heeft uw raad (onder meer) besloten om, onder voorwaarden, aan De Blokhut het predicaat 'dorpshuis' toe te kennen, een jaarlijkse exploitatiesubsidie toe te kennen en een eenmalige investeringssubsidie toe te kennen. Dit op basis van een voorgenomen verbouwing van De Blokhut.

De Blokhut maakt reeds lange tijd gebruik van gemeentegrond voor haar buitenactiviteiten. Deze rechtsverhouding is nooit op papier vastgelegd. Om de rechtsverhouding te formaliseren en duidelijkheid voor alle partijen te verkrijgen, wordt voorgesteld om een bruikleenovereenkomst aan te gaan. Voor vrijstaande bouwwerken kan een recht van opstal worden gevestigd. Dat zal echter op een later moment worden bezien, aangezien nog niet geheel duidelijk is waar de vrijstaande bouwwerken exact worden geplaatst na afronding van de verbouwing.

Om de bruikleenovereenkomst met Stichting Beheer De Blokhut te kunnen sluiten is een algemeen belang besluit nodig. Op 30 mei 2024 heeft uw gemeenteraad een vergelijkbaar algemeen belang besluit genomen ten behoeve van Dorpshuis De Harch in Herkenbosch.

3. Beslispunten

De raad besluit:
1. Het algemeen belang besluit voor het in bruikleen geven van een deel van perceel kadastraal bekend gemeente Vlodrop, sectie G, nummer 714 (groot circa 1900 vierkante meter, en zoals bijgevoegd in bijlage 1) en het vestigen van een recht van opstal, aan Stichting Beheer De Blokhut, op grond van artikel 25h van de Mededingingswet vast te stellen;
2. Het college van burgemeester en wethouders te mandateren om een eventuele bezwaar- of beroepschriften gericht tegen het algemeen belang besluit af te handelen.

4. Argumenten

1.1. Het algemeen belangbesluit is nodig op grond van de Mededingingswet
In de Mededingingswet is vastgelegd dat een bestuursorgaan dat economische activiteiten verricht, ten minste de integrale kosten daarvan in rekening brengt bij de afnemers van een product. Oftewel, er dienen marktconforme prijzen te worden gehanteerd. Dit onderdeel van de Mededingingswet is ook wel bekend als de 'Wet markt en overheid'.

Artikel 25h van de Mededingingswet bepaalt dat de Mededingingswet niet van toepassing is op economische activiteiten die plaatsvinden in het algemeen belang. Dat artikel bepaalt verder dat het aan de gemeenteraad is om vast te stellen óf een economische activiteit in het algemeen belang plaatsvindt.

Het uitgeven van reststroken of andere gronden in bruikleen wordt door de Autoriteit Consument en Markt als economische activiteit in de zin van de Mededingingswet aangemerkt. Sommige gevallen kunnen daarvan worden uitgezonderd (bijvoorbeeld het uitgeven van 'snippergroen' ter adoptie of onderhoud aan inwoners). In dit geval wordt de grond gebruikt voor de activiteiten van dorpshuis De Blokhut en wordt het uitgeven daarvan als economische activiteit aangemerkt. Om die reden is een algemeen belangbesluit nodig.

1.2.We voldoen aan de Nota Ontwikkeling maatschappelijk vastgoed Roerdalen 2014-2025
In de vergadering van 9 januari 2014 heeft de raad de Nota Ontwikkeling maatschappelijk vastgoed Roerdalen 2014-2025 vastgesteld. Voor wat betreft de Brede Maatschappelijke Voorziening 2 is daarin het volgende opgenomen:

"4.3.5 Eigendom
- *Het eigendom is, waar mogelijk, in handen van een exploitant of beheerstichting.*
- *Als de gemeente eigenaar is, wordt het gebouw tegen de werkelijke kosten verhuurd aan de beheerstichting.*
- *Als de gemeente het pand overdraagt aan een beheerstichting, gebeurt dit tegen een*

symbolisch bedrag. De gemeente kan het gebouw tegen hetzelfde bedrag terugkopen als de stichting ophoudt te bestaan."

De Blokhut is een Brede Maatschappelijke Voorziening 2 en is in handen van Stichting Beheer De Blokhut. Daarmee wordt dus recht gedaan aan de strekking van de nota (eigendom, waar mogelijk, in handen van beheerstichting). De gemeente wordt geen eigenaar van De Blokhut.

1.3.We voldoen aan de Kadernota Grondbeleid 2022-2026
Op 3 november 2022 heeft de raad de Kadernota Grondbeleid 2022-2026 vastgesteld. Daarin is het volgende opgenomen:

"Reststroken in eigendom van de gemeente worden niet in bruikleen gegeven tenzij het een burgerinitiatief betreft of het een aanvraag uit maatschappelijk oogpunt betreft. Alle aanvragen worden getoetst aan de geldende kaders en iedere situatie zal afzonderlijk beoordeeld worden."

Het behoeft geen toelichting dat de verbouwing en exploitatie van het dorpshuis De Blokhut een burgerinitiatief en tevens een aanvraag uit maatschappelijk oogpunt betreft. De Kadernota Grondbeleid biedt dan ook ruimte om het perceel in bruikleen te geven aan Stichting Beheer De Blokhut. Wel dient elke situatie afzonderlijk te worden getoetst aan de geldende kaders. De Mededingingswet maakt deel uit van dat kader.

1.4.We houden rekening met het Didam-arrest
Uit het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (Didam-arrest) en de daaropvolgende jurisprudentie volgt dat de gemeente, onder meer bij het uitgeven van grond in bruikleen, voldoende gelegenheid tot mededinging moet bieden aan eventuele geïnteresseerden. Dat hoeft niet als op voorhand duidelijk is dat er slechts één serieuze gegadigde is.

In dit geval is slechts sprake van één serieuze gegadigde, namelijk Stichting Beheer De Blokhut. De in bruikleen te geven grond is reeds jarenlang in gebruik bij De Blokhut. Het perceelgedeelte grenst enkel aan De Blokhut en twee particuliere percelen. Voor het overige grenst het perceelgedeelte aan een weg. De gemeente wenst het perceelgedeelte enkel in bruikleen te geven aan een maatschappelijke stichting c.q. een dorpshuis. Het voornemen om de grond in bruikleen te geven zal conform Didam-jurisprudentie worden gepubliceerd.

1.5. Bruikleen heeft de voorkeur boven verkoop of verhuur
Er zijn verschillende manieren om de grond ter beschikking te stellen aan Stichting Beheer De Blokhut (bijvoorbeeld verkoop, verhuur of bruikleen). Het geven van de grond in bruikleen verdient de voorkeur.

In de eerste plaats omdat het perceelgedeelte al jarenlang om niet door de Stichting wordt gebruikt. Verkoop zou een aanzienlijke lastenverhoging opleveren voor de Stichting. Tevens heeft de gemeente dan minder grip/zekerheid. Het verhuren van de grond ligt niet voor de hand, omdat bij huur per definitie sprake is van een geldelijke tegenprestatie, waarmee ook sprake is van een onwenselijke lastenverzwaring bij de Stichting.

2.1. Het algemeen belang besluit is vatbaar voor eventueel bezwaar- en beroep
Voorgesteld wordt om de afhandeling daarvan te mandateren aan het college van burgemeester en wethouders.

5. Kanttekeningen

1.1. Het laten voorbestaan van de huidige situatie kent nadelen
Op dit moment is niets vastgelegd over het gebruik van het perceel. Via de bruikleenovereenkomst worden rechten en plichten vastgelegd. Daarmee heeft de Stichting enerzijds zekerheid over het gebruik van het perceel en is voor partijen duidelijk wie verantwoordelijk is voor bijvoorbeeld onderhoud.

1.2.Tegen een algemeen belang besluit kan bezwaar worden gemaakt
Dat doet echter niets af aan de noodzakelijkheid daarvan.

6. Financiën

Bij het geven van gronden in bruikleen is geen sprake van een tegenprestatie (zoals bijvoorbeeld huur). Bij het sluiten van een bruikleenovereenkomst is geen sprake van notariskosten. Indien naderhand een recht van opstal zal worden gevestigd, zijn daar wel notariskosten aan verbonden. Met Stichting Beheer De Blokhut zullen afspraken worden gemaakt over die kosten.

7. Eerdere besluitvorming

Op 30 mei 2024 heeft uw gemeenteraad een vergelijkbaar algemeen belang besluit genomen ten behoeve van Dorpshuis De Harch in Herkenbosch.

8. Communicatie

Na besluitvorming door uw raad zal dit op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd.

9. Planning en uitvoering

Na besluitvorming door de raad over het algemeen belang besluit, kan samen met Stichting Beheer De Blokhut een bruikleenovereenkomst worden gesloten.

10. Privacy

Niet van toepassing.

11. (Wettelijk en/of beleidsmatig) kader

Voor het wettelijk en beleidsmatig kader wordt verwezen naar het gestelde onder het kopje 'Argumenten' in dit raadsvoorstel.

12. Bijlagen

1. Aanduiding perceelgedeelte
2. Concept-raadsbesluit
3. Algemeen belang besluit

Sint Odiliënberg, 3 september 2024

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris, De burgemeester,

J.J.W.M. L'Ortije mr. M.D. de Boer-Beerta