Nota Gronduitgifte overige functies, deel c

Gemeente Urk 2024 - 2028

Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Project:	Nota Gronduitgifte overige functies, deel c
Datum:	23 april 2024
Status:	Concept
Versie:	V9

Ontwerp brede school Zeeheldenwijk

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
1.1. Inleiding 5
1.2. Doel van de nota 6
1.2.1. Transparantie 6
1.2.2. Marktconformiteit 6
1.2.3. Eerlijke concurrentie en gelijke kansen 6
2. Inzet van de gemeente bij gronduitgifte 7
2.1. Algemeen 8
2.1.1. Geen openbare aanbesteding 8
2.1.2. Openbare selectieprocedure 8
2.1.3. Variatiemogelijkheden openbare selectieprocedure 9
2.2. Uitzonderingen openbare selectieprocedure, 1-op-1 9
2.3. Open marktconsultatie 9
2.4. Gesloten marktconsultatie 9
3. Het proces 10
3.1. Algemeen 11
3.2. Selectie- en gunningsleidraad of uitgifteprotocol 11
3.3. Publicatie openbare selectieprocedure 11
3.4. Publicatie 1-op-1- uitgifte 11
3.4.1. Mogelijkheid om klachtenprocedure toe te passen bij 1-op-1 uitgifte 11
3.5. Publicatie open/gesloten marktconsultatie 12
3.6. Selectiecriteria en uitsluitingsgronden 12
3.7. Gunningscriteria 13
3.8. Beoordelingsprocedure 13
Puntenscore 13
Rechtstreekse toewijzing 13
Loting 13
3.9. Gunning 14
3.10. Toewijzing 14

4. Type procedure voor verschillende uitgiftecategorieën 15

4.1. Uitgiftecategorieën maatschappelijk 16

4.1.1. Maatschappelijke of recreatieve voorzieningen, niet commercieel 16

4.1.2 Maatschappelijke of bijzondere doeleinden, commercieel gebouwd 16

4.1.3. Onderwijshuisvesting voor primair en voortgezet onderwijs 16

4.1.4. Sportzaal voor bewegingsonderwijs 17

4.1.5. Kerkgenootschap 17

4.1.6. (Sport) vereniging (maatschappelijk) 17

4.2. Uitgiftecategorieën specifieke woonvormen 18

4.2.1. Specifieke woonvormen, maatschappelijk 18

4.2.2. Specifieke woonvormen, detailhandel 18

4.3. Uitgiftecategorieën bedrijven 19

4.3.1. Detailhandel, kantoren en overig commercieel vastgoed 19

4.3.2. Horeca 19

4.4. Uitgiftecategorieën gemeentelijke vastgoed 19

4.4.1. Verkoop gemeentelijk vastgoed met bestaande rechten 19

4.4.2. Verhuur gemeentelijk vastgoed 19

4.5. Uitgiftecategorieën erfpacht 20

4.5.1. Uitgiftecategorieën agrarische gronden 20

4.5.2. Pachtgronden, bestaande rechten 20

4.5.3. Pachtgronden, nieuwe situaties 20

4.5.4. Uitgifte in erfpacht 20

4.6. Uitgiftecategorieën overig 20

4.6.1. Huursituaties 20

4.6.2. Bruikleen 20



Ontwerp nieuwe brandweerkazerne

1. Inleiding

1.1. Inleiding

De gemeenteraad heeft in 2020 de Nota Grondbeleid 2020 – 2024 vastgesteld. In de betreffende Nota Grondbeleid 2020 – 2024 is aangegeven dat de gemeente bij de uitgifte van (diverse) gronden rekening wil houden met de stedenbouwkundige invulling van gebieden. De gemeente zal daarnaast zoveel mogelijk inzetten op het behalen van haar maatschappelijke doelstellingen bij de uitgifte van gronden.

De gemeente Urk voert een ‘Situationeel, met een actieve basis’ grondbeleid. Voor de nieuw te ontwikkelen gebieden, wordt een actief grondbeleid gevoerd. Dat betekent dat de gemeente de gronden zelf gaat verwerven, de gronden bouw- en woonrijp maakt en vervolgens de bouwgrond uitgeeft.

De reden voor deze methode van grondbeleid is niet ingegeven vanuit een winstoogmerk, maar om het ‘wonen’, ‘werken’ en ‘leven’ op Urk te garanderen voor Urk en haar huidige inwoners. Maar ook voor de toekomstige generaties en inwoners/ ondernemers die zich graag op Urk willen vestigen.

Omwille van transparantie en vrije concurrentie moet de gemeente zich bij de uitgifte van gronden aan een duidelijk proces houden. Dit is noodzakelijk vanwege de uitspraak van de Hoge Raad inzake het Didam-arrest. Belangrijk in dit verband is dat in de rechtspraak niet de wet wordt voorgeschreven maar hoe de wet moet worden toegepast en uitgelegd. De Hoge Raad heeft dus geen nieuwe wet voorgeschreven, maar geeft een oordeel over de betekenis van een wetsbepaling die al sinds jaren in de wet staat (artikel 3:14 BW). Daarin staat dat een overheidslichaam (gemeente), een bevoegdheid zoals het aangaan van een overeenkomst, niet in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (zoals het gelijkheidsbeginsel) mag uitoefenen. Dat betekent dat de Hoge Raad met het Didam-arrest niet iets nieuws heeft bedacht, maar slechts vaststelt wat er altijd al was, ook al was wellicht niemand zich hiervan bewust. Een gemeente is daarom verplicht om op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria een partij te selecteren.

In de Nota Grondbeleid 2020 – 2024, gemeente Urk is aangegeven dat de gemeente Urk haar beleid omtrent de uitgifte van gronden zal uitwerken en vastleggen in een Nota Gronduitgifte. De Nota Gronduitgifte 2021- 2024 (deel a), voor woningbouw en de Nota Gronduitgifte Bedrijfslocaties (deel b) 2022 – 2026 zijn inmiddels vastgesteld. De beleidsuitgangspunten voor de gronduitgifte van de overige functies, zoals horeca, detailhandel en maatschappelijke functies zijn in de Nota Gronduitgifte overige functies, deel c, Gemeente Urk 2024 – 2028 opgenomen.

1.2. Doel van de nota

Het opstellen en vaststellen van beleidsuitgangspunten en werkwijzen met betrekking tot gronduitgifte is de basis voor een kenbare en eenduidige wijze rondom uitgifte van diverse categorieën. Deze nota is niet alleen van belang voor de medewerkers die dit beleid uitvoeren, het biedt aan diverse (markt) partijen inzicht in de kaders en beleidsuitgangspunten welke de gemeente Urk hanteert in haar uitgiftebeleid.

Met deze nota stelt de gemeenteraad de kaders vast waarbinnen het college kan manoeuvreren met betrekking tot de uitgifte van gronden voor horeca, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, verhuur, erfpacht etc. Deze nota dient een drietal doelen:

- Transparantie
- Marktconformiteit
- Eerlijke concurrentie en gelijke kansen

1.2.1. Transparantie

De overheid is verplicht om transparant te werk te gaan. Diverse (markt)partijen kunnen dan begrijpen waarom een bepaalde werkwijze wordt gehanteerd en hoe en waarom bepaalde beslissingen tot stand komen.

1.2.2. Marktconformiteit

De gemeente Urk is gelet op de regels omtrent staatssteun bij de uitgifte (verkoop) van gronden gehouden om deze marktconform te verkopen. In bijzondere gevallen kunnen andere doeleinden een rol spelen, zoals in het geval van onderwijshuisvestingsdoeleinden (wet op primair onderwijs).

1.2.3. Eerlijke concurrentie en gelijke kansen

Bij haar functioneren op de vastgoedmarkt mag een gemeente eerlijke concurrentie niet in de weg staan en moet recht worden gedaan aan het gelijkheidsbeginsel. Het verkoopbeleid en prijsstelling moet er daarom op gericht zijn alle (markt) partijen die deelnemen aan een biedprocedure gelijke kansen te geven.



Ontwerp nieuw clubhuis SV Urk



Koningin Wilhelminaschool

2. Inzet van de gemeente bij gronduitgifte

De opdracht die de Hoge Raad geeft aan overheden is dat het overheidslichaam ‘een passende mate van openbaarheid moet verzekeren met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak’. Hieronder vallen ook de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria.

De gemeente zal bij elke type gronduitgifte moeten bepalen welke procedure gevolgd gaat worden. De gunningscriteria vergen maatwerk per (soort) uitgifte. Daarbij moet worden bedacht dat de uitspraak van de Hoge Raad niet betekent dat er altijd sprake is van een plicht om gronden via een openbare procedure aan te bieden. In uitzonderingsgevallen blijft het mogelijk om gronden 1-op-1 te verkopen. In de praktijk zal het veelal zo zijn dat er sprake is van een openbare biedprocedure met gestelde gunningscriteria. Overheidslichamen hebben wel een grote mate van beleidsvrijheid bij de inrichting van een procedure waarmee:

(a) voldaan wordt aan de vereiste passende mate van openbaarheid en

(b) tegelijk een praktisch hanteerbare werkwijze wordt gekozen.

2.1. Algemeen

De gemeente Urk kan bij de uitgifte van gronden diverse vormen van selectieprocedures hanteren. Ieder van deze vormen heeft een eigen vorm van toewijzing van (uitgifte van) gronden.

Op basis van het Didam-arrest hanteert de gemeente de onderstaande uitgangspunten bij de uitgifte van gronden voor overige functies:

- In basis zal de uitgifte van gronden plaats vinden middels een openbare selectieprocedure;
- In uitzonderingsgevallen, mits voldaan wordt aan de inmiddels in de rechtspraak aangegeven gevallen, is een 1-op1- uitgifte mogelijk;
- De gemeente zal voor de selectie van een koper/partij objectieve, toetsbare en redelijke criteria opstellen;
- Hierbij zal de gemeente de daarbij van toepassing zijnde gemeentelijke beleidsvrijheid niet uit het oog verliezen.

2.1.1. Geen openbare aanbesteding

Uitgangspunt is dat de uitgifte van gronden door de gemeente, in basis, niet leidt tot een verplichting tot (Europese of nationale) openbare aanbesteding.

2.1.2. Openbare selectieprocedure

In basis zullen de meeste gronduitgifte plaatsvinden via een openbare selectieprocedure. De reden daarvoor is dat dit de meest openbare en transparante vorm is en deze op basis van het Didam-arrest als hoofdregel is geformuleerd.

2.1.3. Variatiemogelijkheden openbare selectieprocedure

Binnen de openbare selectieprocedure zijn nog een aantal variatiemogelijkheden, namelijk:

- Een prijsvraag;
- Een selectieprocedure met gunningscriteria;
- Loting;
- Een combinatie van bovenstaande methoden.

Een prijsvraag

In een prijsvraag worden (markt) partijen uitgenodigd om op basis van minimale eisen en randvoorwaarden een bieding te doen en zal degene diens inzending het beste voldoet aan de vooraf opgestelde criteria de selectieprocedure winnen. Hierbij gaat het vaak om een ontwerpopgave. Deze vorm van selectie is vooral bruikbaar voor bijzondere locaties.

Een selectieprocedure met gunningscriteria

In deze procedure vindt de selectie plaats door vooraf gestelde gunningscriteria of uitgiftecriteria. In een selectieleidraad of uitgifteprotocol staan deze gunnings- of uitgiftecriteria nader uitgewerkt. Naar verwachting zullen de meeste uitgiftes binnen de gemeente Urk volgens deze procedure worden uitgegeven. De van toepassing zijnde criteria zullen vooraf openbaar kenbaar gemaakt.

Loting

Selectie vindt plaats door loting (onder toeziend oog van de notaris). Hierbij zijn de randvoorwaarden vooraf zo duidelijk en omvattend, dat (markt) partijen niet onderscheidend zijn in hun plan en er alleen op basis van loting geselecteerd zal worden.

2.2. Uitzonderingen openbare selectieprocedure, 1-op-1

De gemeente is niet altijd verplicht om een openbare selectieprocedure te volgen. Indien de gemeente vindt dat ‘op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria’ slechts één serieuze gegadigde/partij in aanmerking kan komen voor de uitgifte van de onroerende zaak, dan mag ze de gronden 1-op-1 uitgeven. Hierbij geldt dan wel de verplichting om voorafgaande aan het voornemen tot uitgifte, het voornemen openbaar kenbaar te maken middels een publicatie. In deze publicatie moet middels objectieve, toetsbare en redelijke criteria gemotiveerd worden waarom de gemeente Urk kiest voor een 1-op-1 uitgifte. De gemeente Urk kan ook vanuit wettelijke uitzonderingen de gronden 1-op-1 uitgeven aan een partij, dit is van toepassing bij het realiseren van onderwijsvoorzieningen of sommige andere maatschappelijke voorzieningen. De gemeente Urk zal daarbij ten alle tijden haar voornemen tot uitgifte publiceren, voordat besluitvorming heeft plaatsgevonden.

2.3. Open marktconsultatie

Wanneer de gemeente niet weet of er voldoende belangstelling is voor een project, kan de gemeente ervoor kiezen om een open marktconsultatie te houden. Deze open marktconsultatie is het beste toepasbaar wanneer er nog veel onbekend is over de planvorming. De open marktconsultatie moet openbaar kenbaar worden gemaakt middels een publicatie en/of aankondiging op de gemeentelijke (project) website. Aan deze open marktconsultatie kunnen geen rechten worden ontleend. Dit betekent dat de uitkomst van de open marktconsultatie geanonimiseerd kenbaar wordt gemaakt aan de deelnemers van de marktconsultatie.

2.4. Gesloten marktconsultatie

Wanneer een project/plan concreet is uitgewerkt, kan de gemeente een gesloten marktconsultatie organiseren. Voor deze gesloten marktconsultatie worden geselecteerde partijen uitgenodigd. Het belangrijkste doel van deze gesloten marktconsultatie is om inzicht te krijgen in bijvoorbeeld de financiële/programmatische haalbaarheid of de voorwaarden waaronder marktpartijen willen participeren/mee doen. Aan deze gesloten marktconsultatie kunnen door marktpartijen geen rechten worden ontleend. Dit betekent dat de uitkomst van de gesloten marktconsultatie geanonimiseerd kenbaar wordt gemaakt aan de deelnemers van de marktconsultatie.



Harmpje Visserschool

3. Het proces

3.1. Algemeen

De gemeente zal per locatie een afweging maken welke selectie of selectie- en gunningscriteria zij voor de locatie het meest geschikt acht en zal deze opnemen in een selectieleidraad, een selectie- en gunningsleidraad of een uitgifteprotocol.

3.2. Selectie- en gunningsleidraad of uitgifteprotocol

Per uitgifte van gronden zal de gemeente bepalen welke selectiecriteria het best passend zijn voor de desbetreffende locatie. De gemeente kan er ook voor kiezen om naast selectiecriteria, gunningscriteria vast te stellen. De gemeente zal daartoe een document opstellen waarin wordt beschreven op welke wijze de selectie of de selectie en gunning zal plaatsen vinden, welke criteria van toepassing zijn en in welke tijdsperiode de gronden beschikbaar zijn.

3.3. Publicatie openbare selectieprocedure

Indien de gemeente een besluit heeft genomen over de te volgen procedure moet dit kenbaar worden gemaakt aan mogelijke geïnteresseerden. De gemeente Urk publiceert alle voornemens tot verkoop in het Urkerland en op de gemeentelijke website.

In deze publicatie moet een omschrijving worden opgenomen van:

- de uit te geven onroerende zaken;
- de door de gemeente ten aanzien van de onroerende zaken toegestane activiteiten;
- de minimumeisen waaraan partijen die aan de selectieprocedure deelnemen moeten voldoen, het gaat om de activiteiten die ten aanzien van de onroerende zaken zijn toegestaan;
- het verloop van de biedprocedure en;
- de door de gemeente te hanteren selectiecriteria of selectie- en gunningscriteria.

3.4. Publicatie 1-op-1- uitgifte

Het is van belang dat indien de gemeente 1-op-1 gronden wil uitgeven, dat ze haar voornemen tot uitgifte publiceert. Qua procedure geldt het volgende:

- Collegebesluit/mandaatbesluit (voorgenomen) waarin tot het voornemen van een 1-op-1 uitgifte wordt besloten, met de daarbij ten grondslag liggende motivering;
- Publicatie van het voornemen tot uitgifte. In de publicatie dient de motivatie te worden opgenomen waarom de gemeente 1-op-1 uitgeeft. Deze dient van dien aard te zijn dat deze het besluit van het college kan dragen;
- Een termijn (van 20 kalenderdagen) gedurende welke derden die eveneens voor de uitgifte in aanmerking zouden willen komen in de gelegenheid worden gesteld een kort geding aanhangig te maken tegen het voornemen tot uitgifte;
- Indien binnen genoemde termijn geen sprake is van een aanhangig gemaakt kort geding kan tot ondertekening van de overeenkomst worden over gegaan;
- Indien wel een kort geding aanhangig is gemaakt, moet het oordeel van de rechter worden afgewacht en wordt er vervolgens gehandeld naar het oordeel van de rechter.

3.4.1. Mogelijkheid om klachtenprocedure toe te passen bij 1-op-1 uitgifte

Het is voor de gemeente wenselijk dat in voorkomende gevallen voorafgaande aan de publicatie van een 1-op-1-uitgifte eerst een “klachtenprocedure” wordt gevoerd. In die procedure zal de gemeente het voornemen tot uitgifte publiceren en daarbij een termijn van 20 kalenderdagen stellen waarbinnen partijen een “klacht” kunnen indienen. Het college zal vervolgens bezien in hoeverre die klachten ertoe moeten leiden dat alsnog een openbare biedprocedure gevolg gaat worden.

Indien en voor zover het college vindt dat de 1-op-1 uitgifte de juiste weg is zal ze overgaan tot het publiceren van haar voornemen. In de publicatie wordt dan opgenomen dat de “klachtenprocedure” niet heeft geleid tot een aanpassing van de procedure en dat diegene die een klacht hebben ingediend een kort geding aanhangig kunnen maken tegen het voornemen.

3.5. Publicatie open/gesloten marktconsultatie

Indien de gemeente niet weet of er voldoende belangstelling is, kan voorafgaande aan een openbare procedure eerst een open en/of gesloten marktconsultatie worden georganiseerd. Een marktconsultatie kan bijvoorbeeld worden gehouden voor een zeer specifiek project. Aan de marktconsultatie kunnen door marktpartijen geen rechten worden ontleend. Dit betekent dat de uitkomst van de marktconsultatie geanonimiseerd kenbaar wordt gemaakt aan de deelnemers van de marktconsultatie.

Na de marktconsultatie kan de gemeente gericht een selectie-gunningsprocedure opstarten. Deze selectie- en gunningsprocedure zal dan ook openbaar kenbaar moeten worden gemaakt. Het is dus niet mogelijk om na de marktconsultatie over te gaan op 1-op-1 uitgifte.

3.6. Selectiecriteria en uitsluitingsgronden

De selectiecriteria bestaan uit minimumeisen en uitsluitingsgronden. De minimumeisen zien toe op eisen waaraan de gegadigde moet voldoen om mee te kunnen doen met de uitgifte. De gemeente zal documenten en gegevens moeten opvragen om deze eisen te kunnen toetsen. Per uitgifte worden de minimumeisen en uitsluitingsgronden bepaald, onderstaande eisen zouden dan eventueel kunnen worden opgenomen.

Minimumeisen kunnen o.a. zijn:

- voldoende financiële draagkracht;
- inschrijving Kamer van Koophandel;
- aantoonbare kennis en ervaring met bepaalde ontwikkelactiviteiten.

Uitsluitingsgronden

- in staat van faillissement verkeren;
- negatief Bibob-advies;
- onrechtmatig handelen tijdens de selectie- en gunningsprocedure.

Indien de uitsluitingsgronden van toepassing zijn, is deelname aan de procedure op voorhand niet mogelijk dan wel wordt een gegadigde gedurende de selectieprocedure van verdere deelname uitgesloten.

Bibob-toets

De gemeente kan beslissen om een Bibob-toets uit te laten voeren, conform de vastgestelde ‘Beleidsregel toepassing Wet Bibob 2022 gemeente Urk’. Indien er een Bibob-toets plaats zal vinden, zal gegadigde hiervan tijdig op de hoogte worden gesteld.

3.7. Gunningscriteria

De gemeente kan bij de selectieprocedure kiezen voor extra toetsingscriteria. In dat geval worden er naast de selectiecriteria ook gunningscriteria opgesteld. De selectiecriteria kunnen worden gezien als minimale eis om in aanmerking te komen. Bij de gunningscriteria wordt nader onderscheid gemaakt in bijvoorbeeld kwaliteit en/of prijs. Gegadigden kunnen verschillende punten scoren op diverse onderdelen van de gunningscriteria. Voorwaarde van deze gunningscriteria is ook dat deze objectief, redelijk en toetsbaar zijn. Per uitgifte worden de gunningscriteria bepaald. De gunningscriteria kunnen bijvoorbeeld zijn:

1. De hoogte van de geboden (grond) prijs;
2. Het bevorderen van de werkgelegenheid;
3. Het voldoen aan de eisen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan;
4. Duurzaamheid;
5. De kwaliteit van het te volgende bouwproces;
6. Specifieke criteria die belangrijk zijn voor een specifiek project.

3.8. Beoordelingsprocedure

De beoordelingen van de inschrijvingen vindt plaats door een beoordelingscommissie. Na de beoordeling van de beoordelingscommissie vindt er een integrale beoordelingssessie plaats voor het eindoordeel.

Puntenscore

Voordat de beoordeling start, zal in de selectie- en gunningsleidraad een toelichting worden opgenomen hoe de puntentoekenning moet worden geïnterpreteerd en toegepast. De beoordelingscommissie zal de inschrijvingen beoordelen en de gunning ter besluitvorming voorleggen aan het college van Burgemeester en Wethouders. De gunning vindt plaats aan de (markt)partij die de hoogste totaalscore heeft behaald op de gunningscriteria.

Rechtstreekse toewijzing

Indien de gemeente één inschrijving ontvangt en de inschrijver/(markt)partij voldoet aan de gestelde minimumeisen en er geen sprake is van een uitsluitingsgrond, dan vindt de toewijzing rechtstreeks aan inschrijver/(markt)partij plaats.

Loting

Indien er inschrijvers/(markt)partijen zijn met hetzelfde puntenaantal dan vindt de gunning plaats via loting. Tijdens een openbare bijeenkomst worden alle geldige inschrijvers getrokken, zodat hierdoor een lotingvolgorde wordt bepaald.

3.9. Gunning

Iedere rechtsgeldige inschrijver/(markt)partij ontvangt een gunningsbeslissing. Inschrijvers ontvangen een motivatie van de redenen tot gunning of afwijzing. De gemeente hanteert een “stand still” periode van maximaal 20 kalenderdagen vanaf de verzenddatum van de gunningsbeslissing.

Als binnen die termijn een kort geding tegen de gunningsbeslissing aanhangig is gemaakt, wordt de toewijzing in afwachting van de uitspraak van de rechter, opgeschort. Indien de inschrijvers niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig maken, dan wordt geacht dat de inschrijver geen bezwaar heeft tegen de gunningsbeslissing, en is de inschrijver niet-ontvankelijk in zijn vorderingen, wanneer de inschrijver later alsnog een kort geding aanhangig maakt.

3.10. Toewijzing

Nadat een inschrijver/(markt)partij is geselecteerd, wordt met de inschrijver/(markt) partij een vervolgfase doorlopen. Deze vervolgfase kent de volgende onderdelen:

- Het sluiten van een reserveringsovereenkomst: Met de inschrijver(s)/belangstellende die uit de selectieronde of selectie-en gunningsronde de beste (markt)partij is zal een reserveringsovereenkomst worden gesloten.
- Het sluiten van een uitgifteovereenkomst: indien de termijn in de reserveringsovereenkomst is verlopen, wordt met de desbetreffende (markt)partij een uitgifteovereenkomst gesloten.



Gemeentehuis Urk



Christelijke Gereformeerde Kerk De Schuilplaats

4. Type procedure voor verschillende uitgiftecategorieën

De gemeente hanteert bij de uitgifte van gronden voor diverse categorieën een aantal procedurevormen. Ieder van deze vormen heeft een eigen toewijzing van gronden.

In onderstaand wordt kort samengevat om welke uitgifte categorieën het gaat en welke procedure(s) gevolgd kunnen worden.

4.1. Uitgiftecategorieën maatschappelijk

4.1.1. Maatschappelijke of recreatieve voorzieningen, niet commercieel

Onder maatschappelijke of bijzondere doeleinden voorzieningen, niet commercieel worden gronduitgiften bedoeld die veelal een publieke functie hebben zonder winstoogmerk. Deze instelling vervult een maatschappelijke rol en streeft niet naar het behalen van winst. Voorbeelden van deze functies zijn:

Sociaal maatschappelijke voorzieningen:

- Overheidsvoorzieningen: brandweerkazerne, politiebureau;
- Onderwijsvoorzieningen: basisschool, middelbare school, brede school;
- Grootschalige medische voorzieningen: ziekenhuis;
- (para)medische beroepen gevestigd in een door een stichting zonder winstoogmerk geëxploiteerd gezondheidscentrum;
- Verzorgings- en verpleegtehuizen;
- Sociaal-culturele voorzieningen: gesubsidieerde niet-commerciële peuterspeelzalen, welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen (kerk), niet-commerciële culturele voorzieningen.

Recreatieve voorzieningen:

- Kinderboerderij;
- Niet openbare speeltuin;
- Sport- en recreatieve voorzieningen.

Per uit te geven gebied ten behoeve van maatschappelijke voorziening wordt een keuze gemaakt welke procedure gevolgd gaat worden. Indien de gemeente van mening is dat maar één gegadigde in aanmerking zou kunnen komen, dan is de voorkeur voor 1-op-1 uitgifte. Indien de gemeente verwacht dat er meer belangstellenden in aanmerking kunnen komen, dan vindt selectie plaats via een selectie- en gunningsprocedure.

4.1.2 Maatschappelijke of bijzondere doeleinden, commercieel gebouwd

Onder deze categorie vallen maatschappelijke voorzieningen die commercieel worden geëxploiteerd. Er is sprake van een bedrijfsvoering met winstoogmerk als de organisatie een onderneming is in de zin van de Wet op de omzetbelasting. Voorbeelden van maatschappelijke voorzieningen mét winstoogmerk zijn:

- (para)medische beroepen die solitair zijn gevestigd dan wel zijn gevestigd in een medisch centrum dat niet door een stichting zonder winstoogmerk wordt geëxploiteerd;
- Particuliere peuterspeelzalen en opleidingsinstituten;
- Sportscholen, commerciële sportcomplexen
- Voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven;
- Medische en paramedische functies zoals; huisartsen, fysiotherapeuten etc.

De gemeente zal per locatie een afweging maken welke selectie- en gunningscriteria zij voor de locatie het beste acht en deze opnemen in het uitgifteprotocol en/of selectie- en gunningsleidraad.

4.1.3. Onderwijshuisvesting voor primair en voortgezet onderwijs

De gemeente heeft een aantal wettelijke taken om onderwijs voor iedereen toegankelijk te maken. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor (vervangende) nieuwbouw, tijdelijke huisvesting en de eerste inrichting. Het beheer en onderhoud vallen onder het schoolbestuur.

Het uitgangspunt van de gemeente is 1-op-1-uitgifte aan een schoolgemeenschap. Een dergelijk bestuur zal de gemeente verzoeken voor bijvoorbeeld nieuwbouw. De gemeente zal daarbij ten alle tijden haar voornemen tot uitgifte voorafgaand aan het sluiten van een overeenkomst publiceren.

4.1.4. Sportzaal voor bewegingsonderwijs

De gemeente heeft de zorg voor de planning en financiering van voldoende geschikte ruimte voor bewegingsonderwijs en voor de financiering van de eerste inrichting in het primair onderwijs. De gemeente Urk stelt zich faciliterend op voor de sport op Urk. De toekomstige sportaccommodatie(s) wordt door de gemeente Urk gerealiseerd en blijft eigendom van de gemeente. Het gebouw komt beschikbaar voor de verhuur, waarbij de gemeente op zoek gaat naar een geschikte verhuurder.

Open marktconsultatie

Indien de gemeente niet weet of er voldoende belangstelling is, kan voorafgaande aan een openbare procedure eerst een open marktconsultatie worden gehouden.

Indien er meerdere belangstellenden zijn dan volgt alsnog een openbare biedprocedure. De gemeente stelt vooraf selectiecriteria en gunningscriteria op waarvan de uiteindelijke verhuurder geselecteerd zal worden. Hiermee wordt transparantie en duidelijkheid geboden aan de (potentiële) belangstellenden.

4.1.5. Kerkgenootschap

Gelet op de diverse kerkgenootschappen die zijn gevestigd in de gemeente Urk is 1-op-1 verkoop niet mogelijk/wenselijk. Bij de verkoop van gronden ten behoeve van kerkgenootschappen zal de gemeente eerst een marktconsultatie organiseren.

Gesloten marktconsultatie

Voorafgaand aan een openbare procedure wordt eerst een gesloten marktconsultatie gehouden voor geselecteerde partijen.

Indien er meerdere belangstellenden zijn dan volgt alsnog een openbare biedprocedure. De gemeente stelt vooraf selectiecriteria en gunningscriteria op waarvan de uiteindelijke koper geselecteerd zal worden. Hiermee wordt transparantie en duidelijkheid geboden aan de (potentiële) belangstellenden.

4.1.6. (Sport) vereniging (maatschappelijk)

De verhuur van gronden voor verenigingsdoeleinden danwel het eventueel vestigen van een recht van opstal, vindt plaats via een openbare biedprocedure met selectiecriteria. Hiermee wordt transparantie en duidelijkheid geboden aan (potentiele) belangstellenden.

4.2. Uitgiftecategorieën specifieke woonvormen

4.2.1. Specifieke woonvormen, maatschappelijk

Bij specifieke woonvormen gaat het om woonvormen die niet vallen onder de een woning met een maatschappelijk doel, zorgwoningen etc. Het gaat daarbij om woningvormen of woningen die (contractueel) verbonden zijn aan een andere maatschappelijke functie, zoals het verlenen van zorg.

De selectie van een partij voor deze gronden kan op twee manieren plaatsvinden;

- 1-op-1 uitgifte
- De selectie middels bijvoorbeeld een biedprocedure

1-op1 uitgifte

Indien de gemeente van mening is dat maar één partij in aanmerking komt voor deze gronden, dan moet dit op ‘grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria’ gemotiveerd worden. De voorlopige toewijzing met motivering zal gepubliceerd moeten worden.

Sociale verhuur vaste afspraken met partner

De gemeente Urk heeft prestatieafspraken met Christelijke Woonstichting Patrimonium Urk.

Indien er in de gemeente sociale woningbouw wordt gerealiseerd, wordt eerst onderzocht of de plaatselijke verhuurcorporatie deze woningen kan realiseren. Indien de vaste partner deze woningen kan realiseren, vindt 1-op-1 verkoop plaats. Indien de vaste partner aangeeft de sociale woningen niet te kunnen realiseren, dan vindt een openbare selectieprocedure plaats.

Selectie middels biedprocedure

Indien de hoofdfunctie als een commerciële functie wordt gezien dan zal de toewijzing van de gronden plaatsvinden via een openbare selectieprocedure. De gemeente stelt vooraf selectiecriteria en gunningscriteria op die van toepassing zijn op de gewenste activiteiten. De partijen kunnen op basis van de gestelde selectiecriteria een bieding doen.

De gemeente zal per locatie een afweging maken welke selectie- en gunningscriteria zij voor de locatie het beste acht en deze opnemen in het uitgifteprotocol en/of selectie- en gunningsleidraad.

4.2.2. Specifieke woonvormen, detailhandel

Bij specifieke woonvormen detailhandel gaat het om commercieel vastgoed in combinatie met woningbouw.

De selectie van een partij voor deze gronduitgifte kan via onderstaande wijze plaatsvinden;

- Open marktconsultatie;
- De selectie middels bijvoorbeeld een biedprocedure en/of planontwerp.

Open marktconsultatie

Indien de gemeente niet weet of er voldoende belangstelling is, kan voorafgaande aan een openbare procedure eerst een open marktconsultatie worden gehouden.

Openbare procedure middels selectiecriteria

Indien er meerdere belangstellenden zijn dan volgt alsnog een openbare biedprocedure. De gemeente stelt vooraf selectiecriteria en gunningscriteria op waarvan de uiteindelijke koper/partij geselecteerd zal worden. Hiermee wordt transparantie en duidelijkheid geboden aan de (potentiële) belangstellenden.

4.3. Uitgiftecategorieën bedrijven

Bij onderstaande uitgifte categorieën voor bedrijfsgronden wordt beknopt aangegeven op welke wijze de gemeente gronden uitgeeft.

4.3.1. Detailhandel, kantoren en overig commercieel vastgoed

In basis geldt voor deze categorieën dat er een openbare selectieprocedure wordt gehouden.

Open marktconsultatie

Indien de gemeente niet weet of er voldoende belangstelling is, kan voorafgaande aan een openbare procedure eerst een open marktconsultatie worden gehouden.

Indien er meerdere belangstellenden zijn dan volgt alsnog een openbare biedprocedure. De gemeente stelt vooraf selectiecriteria en gunningscriteria op waarvan de uiteindelijke koper/partij geselecteerd zal worden. Hiermee wordt transparantie en duidelijkheid geboden aan de (potentiële) belangstellenden.

4.3.2. Horeca

Open marktconsultatie

Indien de gemeente niet weet of er voldoende belangstelling is, kan voorafgaande aan een openbare procedure eerst een open marktconsultatie worden gehouden.

Indien er meerdere belangstellenden zijn dan volgt alsnog een openbare biedprocedure. De gemeente stelt vooraf selectiecriteria en gunningscriteria op waarvan de uiteindelijke koper/partij geselecteerd zal worden. Hiermee wordt transparantie en duidelijkheid geboden aan de (potentiële) belangstellenden.

4.4. Uitgiftecategorieën gemeentelijke vastgoed

4.4.1. Verkoop gemeentelijk vastgoed met bestaande rechten

In het geval er sprake is van de verkoop van gemeentelijk vastgoed waarop bestaande rechten van toepassing zijn zoals huur, zakelijke rechten etc., dan worden deze eerst aangeboden aan de zittende huurder of zakelijk gerechtigde. Deze verkopen vinden 1-op-1 plaats en worden in lijn geacht met het Didam-arrest.

Verkoop gemeentelijk vastgoed zonder bestaande rechten

De verkoop van gemeentelijk vastgoed waarop geen bestaande rechten rusten vindt plaats middels een openbare biedprocedure met selectiecriteria.

4.4.2. Verhuur gemeentelijk vastgoed

Om te bepalen of 1-op-1 verhuur mogelijk is, wordt onderzocht of de gemeente afspraken heeft met een specifieke partij. Bij de verhuur van gemeentelijk vastgoed wordt onderstaande uitgangspunten bekeken:

- Het soort vastgoed (onderwijs, maatschappelijk, strategisch, historische waarde etc.)
- Heeft de gemeente met een aantal partijen een samenwerkingsovereenkomst gesloten?
- Zijn er al afspraken gemaakt met bestaande partijen?

Indien bovenstaande van toepassing is, dan is 1-op-1 verhuur mogelijk. Indien de gemeente geen afspraken heeft gemaakt met een specifieke partij, dan wordt een openbare biedprocedure met selectiecriteria gevolgd. Per locatie zal een afweging worden gemaakt welke selectie- en gunningscriteria van toepassing zijn. Het voornemen tot verhuur wordt ten alle tijden gepubliceerd, ook als er sprake is van 1-op-1 verhuur.

4.5. Uitgiftecategorieën erfpacht

4.5.1. Uitgiftecategorieën agrarische gronden

De gemeente is eigenaar van (agrarische) gronden die worden verpacht of verhuurd. In het geval lopende pachtovereenkomsten eindigen, kijkt de gemeente eerst zorgvuldig naar de mogelijkheden voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

4.5.2. Pachtgronden, bestaande rechten

In het geval er sprake is van bestaande rechten, zoals bijvoorbeeld voortvloeiend uit de gesloten overeenkomsten, dan worden deze bestaande rechten gerespecteerd tot het moment dat er rechtsgeldig een einde komt aan deze bestaande rechten. In het geval er sprake is van een verlenging dan zullen deze 1-op-1 verpachtingen wel worden gepubliceerd door de gemeente.

4.5.3. Pachtgronden, nieuwe situaties

Indien er geen bestaande rechten (meer) zijn dan zullen de gronden, tenzij de gemeente de gronden zelf nodig heeft voor ruimtelijke ontwikkelingen, opnieuw als pachtgronden aan de markt worden aangeboden middels een openbare selectieprocedure. De gemeente zal bij het aanbieden van pachtgronden aan de markt een keuze maken in de vorm waarin de gronden worden aangeboden. Deze keus is afhankelijk van het tijdspad van de voorziene ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente kan de gronden aanbieden op basis van geliberaliseerde pacht met een looptijd van minimaal 1 jaar tot maximaal 6 jaar.

4.5.4. Uitgifte in erfpacht

De gemeente Urk geeft gronden in erfpacht uit voor uiteenlopende doeleinden. De meeste gronden worden in erfpacht uitgegeven waarbij gelijktijdig een recht van opstal wordt gevestigd. De uitgifte in erfpacht van gronden vindt meestal 1-op-1 plaats, tenzij de gemeente Urk vermoed dat er meerdere belangstellenden kunnen zijn. Dan wordt een openbare biedprocedure met selectiecriteria uitgevoerd.

4.6. Uitgiftecategorieën overig

4.6.1. Huursituaties

De bestaande rechten uit de huurovereenkomsten waarin bijvoorbeeld stilzwijgende verlengingen zijn opgenomen zullen worden gerespecteerd. Voor alle nieuw te sluiten huurovereenkomsten wordt gekeken of 1-op-1 verhuur mogelijk is.

4.6.2. Bruikleen

Het in bruikleen geven zal 1-op-1 plaatsvinden aan de laatste pachter of huurder. De gemeente zal dit voornemen tot in bruikleen geven wel publiceren.