



Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z24-043476
Onderwerp:	Algemeen belang besluit bruikleen perceel Stichting De Harch
Datum:	19 maart 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 Melick, sectie A, nummer 6067 aan Stichting De Harch, zoals bijgevoegd in bijlage 2, 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 beroepschrift gericht tegen het algemeen belang besluit af te handelen.
Bijlage(n):	Bijlage 1: Concept-raadsbesluit Bijlage 2: Algemeen belang besluit

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Algemeen belangbesluit voor het in bruikleen geven van grond ten behoeve van het dorps huis De Harch in Herkenbosch.

2. Inleiding

In de vergadering van 16 december 2020 heeft uw raad (onder meer) besloten om aan De Harch 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 uitbreiding van De Harch.

Tijdens die raadsvergadering is ook stilgestaan bij de omstandigheid dat de uitbreiding zou plaatsvinden op gemeenteground. In algemene zin werd overwogen dat het verstandig is om als gemeente een grote mate van zekerheid te hebben, dat het 'om niet' schenken (verkopen) van grond niet conform wet- en regelgeving is en dat het verkopen tegen een marktconforme prijs voor extra lasten zorgt bij Stichting de Harch. Tevens werd overwogen dat het in bruikleen geven (om niet) van de grond de meest voor de hand liggende optie was, doch dat daarvoor een algemeen belang besluit van de raad noodzakelijk is. Destijds bestond het voornemen om in de eerstvolgende raadsvergadering een algemeen belang besluit aan uw raad ter besluitvorming voor te leggen.





Tot op heden is dit algemeen belang besluit nog niet genomen. Om de bruikleenovereenkomst met Stichting de Harch te kunnen sluiten wordt uw raad alsnog gevraagd om dit besluit te nemen.

3. Beslispunten

De raad besluit:

1. Het algemeen belang besluit voor het in bruikleen geven van een deel van perceel kadastraal bekend gemeente Melick, sectie A, nummer 6067 aan Stichting De Harch, zoals bijgevoegd in bijlage 2, op grond van artikel 25h van de Mededingingswet vast te stellen.

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 uitbreiding van het dorpshuis De Harch is 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 uw 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 Harch is een Brede Maatschappelijke Voorziening 2. Stichting de Harch heeft in 2022 het pand (en onderliggende grond) aangekocht. Vervolgens is de uitbreiding van het pand gerealiseerd. Die uitbreiding is op gemeentegrond gerealiseerd. Via horizontale natrekking is de Stichting eigenaar van het gehele pand. Daarmee wordt dus recht gedaan aan de strekking van de nota (eigendom, waar mogelijk, in handen van beheerstichting). De gemeente wordt geen eigenaar van (een deel van) het pand.

1.3. We voldoen aan de Kadernota Grondbeleid 2022-2026

Op 3 november 2022 heeft uw 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 uitbreiding en exploitatie van het dorps huis De Harch 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 de Harch. 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 de Harch. De uitbreiding van het dorps huis is gerealiseerd op het perceel. Voor zover de grond niet is bebouwd heeft deze deels de functie van vluchtroute en deels als toegangspad en ‘voortuin’ van het dorps huis. Tevens is contact geweest met de eigenaar van de naastgelegen woning. Deze heeft gezien de aanwezigheid van de vluchtroute niet langer interesse in medegebruik van de grond. Ook is het voornemen om de grond in bruikleen gegeven gepubliceerd. Zodra uw raad het algemeen belang besluit heeft genomen, staan alle seinen op groen voor het sluiten van de bruikleenovereenkomst met Stichting de Harch.

1.5. Bruikleen heeft de voorkeur boven verkoop, verhuur of een recht van opstal

Er zijn verschillende manieren om de grond ter beschikking te stellen aan Stichting de Harch (bijvoorbeeld verkoop, verhuur, bruikleen of het vestigen van een recht van opstal). Het geven van de grond in bruikleen verdient de voorkeur.

In de eerste plaats omdat bruikleen telkens het uitgangspunt is geweest in de gesprekken met Stichting de Harch (en tevens in de raadsvergadering van 16 december 2020). Verkoop zou een aanzienlijke lastenverhoging opleveren voor Stichting de Harch. Tevens heeft de gemeente dan



minder grip/zekerheid. Tijdens de raadsvergadering van 16 december 2020 is een amendement aangenomen met betrekking tot de hypothecaire lening. Daarbij is lang stilgestaan bij de mate van zekerheidsstelling (recht van hypotheek) voor de gemeente. Overwogen werd dat de gemeente, door middel van het verstrekken van een lening in combinatie van het vestigen van een recht van hypotheek, regie kan houden in het geval de Stichting in financiële problemen zou komen. Daarop voortbordurend is het logisch om de grond in eigendom van de gemeente te houden, hetgeen bij bruikleen het geval is. Het vestigen van een recht van opstal is niet nodig, nu de uitbreiding via horizontale natrekking onderdeel uit blijft maken van het oorspronkelijke gebouw. Dat wordt ook vastgelegd in de bruikleenovereenkomst. 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 Stichting de Harch.

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 voortbestaan 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 het onderhoud van het voorterrein en de vluchtroute.

1.2. Tegen een algemeen belang besluit kan bezwaar worden gemaakt

Dat doet echter niets af aan de noodzakelijkheid daarvan.

6. Financiën

Niet van toepassing.

7. Communicatie

Het voornemen om alsnog een bruikleenovereenkomst te sluiten en de noodzaak van een algemeen belang besluit is afgestemd met Stichting de Harch.

8. Planning en uitvoering

Niet van toepassing.

9. Privacy



Niet van toepassing.

10. (Wettelijk en/of beleidsmatig) kader

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

11. Bijlagen

Bijlage 1: Concept-raadsbesluit

Bijlage 2: Algemeen belang besluit

Sint Odiliënberg, 26 maart 2024

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris,

J.J.W.M. L'Ortije

De burgemeester,

mr. M.D. de Boer-Beerta