

## B en W-voorstel

|                                   | begrotingsprogramma | draagt bij aan Global Goal(s)                    |
|-----------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------|
| portefeuillehouder<br>D. Klomberg |                     | 16 Vrede, veiligheid en sterke publieke diensten |

| b en w-vergadering  | agendapunt | bijlage(n)                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ..... februari 2022 |            | 1. Factsheet BZK 12-1-2022: Uitgifte van onroerende zaken en het bieden van gelijke kansen;<br>2. Concept 'Beleidsregels bekendmakingen uitgifte onroerende zaken Rheden';<br>3. Voorbeeld: Publicatie voorgenomen vastgoedtransactie. |

rol raad  
Ter Kennisgeving

onderwerp  
concept-Beleidsregel: 'Bekendmakingen uitgifte onroerende zaken Rheden'.

### INHOUD VOORSTEL

- kennisnemen van Factsheet ministerie BZK d.d. 12-1-2022;
- 'Beleidsregel bekendmakingen uitgifte onroerende zaken Rheden' vaststellen.

#### 1 Wat is de aanleiding?

Zoals bekend heeft de Hoge Raad (HR) op 26-1-2022 een belanghebbende uitspraak gedaan over het gelijke kansen bieden bij verkoop van grond (ECLI:NL:HR:2021:1178). Op 8 december jl. nam u kennis hiervan en besloot u een pas op de plaats te maken voor lopende onderhandelingen/samenwerking voor één op één gronduitgifte. In het land wordt vrij algemeen aangenomen, dat deze HR-uitspraak gevolgen heeft voor alle uitgiftes van onroerend goed. Dus dat deze uitspraak niet alleen ziet op verkoop maar bijvoorbeeld ook op erfpacht, opstalrecht, verhuur.

De uitspraak heeft namelijk al geleid tot diverse publicaties waaronder de bijgevoegde Factsheet van het Ministerie van BZK d.d. 12-1-2022 (= **bijlage 1**). Hierin worden eerst 15 vragen geformuleerd en beantwoord. Natuurlijk met de kanttekening dat de precieze reikwijdte van het arrest zich uiteindelijk zal moeten uitkristalliseren in de jurisprudentie. Het ministerie geeft in overweging om eenmalig aan te geven waar toekomstige kennisgevingen over voorgenomen uitgifte van onroerend goed, zullen worden gepubliceerd.

Hierover, dus welke publicatieplek(ken) gaat u als college hanteren bij alle uitgifte van onroerend goed (als verkoop, erfpacht, opstalrecht, huur, ingebruikgeving), gaat dit voorstel. Hiervoor is de concept 'Beleidsregel bekendmakingen uitgifte onroerende zaken Rheden' opgesteld (= **bijlage 2**).

Ook informeren wij u alvast nader, vooruitlopend op de vervolg voorstellen voor lopende gebiedsontwikkelingsprojecten, over de bij elke transactie/elke uitgifte van onroerend goed, de te maken keuze bij het kiezen van een zogenaamde passende mate van openbaarheid.

#### 2 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

##### 2.1 Vooraf

In uw besluit van 8-12-2021, waarnaar wij u kortheidshalve verwijzen, is vermeld:

- HR-uitspraak 26-11-2021 (**ECLI:NL:HR:2021:1778**);;
- art. 3:14 Burgerlijk Wetboek (=Een bevoegdheid die iemand krachtens het burgerlijk recht toekomt, mag niet worden uitgeoefend in strijd met geschreven of ongeschreven regels van

publiekrecht) jo. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur zoals het gelijkheidsbeginsel (Awb);

- Nota Grondbeleid 2020-2023;
- art 160-1 sub e Gemeentewet (bevoegdheid van uw college om te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen).

## 2.2 Hoge Raad: mededingingsruimte bieden

Vanwege het gelijkheidsbeginsel -dat strekt tot het bieden van gelijke kansen- moeten we voortaan als gemeente bij een voornemen om een onroerende zaak uit te geven, via een openbare *selectieprocedure* ruimte bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen als er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Mededingingsruimte bieden is de hoofdregel.

Als uitzondering geldt (dus dat er géén mededingingsruimte geboden hoeft te worden) als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria *slechts één serieuze gegadigde* in aanmerking komt voor de uitgifte van de onroerende zaak. In dat geval moet de voorgenomen vastgoedtransactie (één op één) tijdig bekend worden gemaakt zodat iedereen daar kennis van kan nemen; in publicatie moet onderbouwd worden waarom gemeente vindt dat er slechts 1 serieuze kandidaat is.

Meer hierover in paragraaf 4 van dit voorstel.

## **3 Wat willen wij bereiken op de genoemde Global Goal(s)?**

GG 16: handelen in overeenstemming met het recht.

## **4 Wat gaan wij ervoor doen?**

### 4.1 Publicatie uitgiftes onroerend goed.

Zoals gezegd zullen nu alle uitgiftes van onroerend goed (via openbare selectieprocedure of voorgenomen vastgoedtransactie vanwege 1 serieuze gegadigde) met het oog op het bieden van mededingingsruimte, tijdig gepubliceerd moeten worden. Er moet een passende mate van openbaarheid geboden worden, voor ieder kosteloos toegankelijk.

Het ministerie van BZK zegt in haar Factsheet (= bijlage 1) het volgende hierover:

‘Hiertoe is het wenselijk dat (zowel) de publicatie van een selectieprocedure als een voornemen tot (onderhandse) verkoop zoveel mogelijk op identieke wijze en op een vaste plek bekend wordt gemaakt. Gedacht kan worden aan (een vaste rubriek op) de algemene website van het overheidslichaam, een speciaal voor dit type kennisgevingen ingerichte webpagina of het Gemeenteblad. Het verdient overigens de voorkeur dat de verschillende afdelingen/onderdelen van het betreffende overheidslichaam de kennisgevingen op een uniforme wijze publiceren’

en

‘Overwogen kan worden eenmalig aan te geven waar toekomstige kennisgevingen zullen worden gepubliceerd. Maatwerk is en blijft echter steeds van belang. Zo kan afhankelijk van de aard van de uit te geven onroerende zaak – naast de vaste publicatieplek met een zo breed mogelijk bereik – ook het lokale weekblad (denk bijv. aan een stuk snippergroen) en/of een vakblad (bijvoorbeeld bij een grootschalige ontwikkellocatie) in aanmerking komen.’

Deze suggesties hebben wij overgenomen door bijgaande concept Beleidsregel op te stellen die na uw instemming, gepubliceerd moet worden in het (elektronische) Gemeenteblad voor de inwerkingtreding ervan. Hiermee hanteren wij een uniforme wijze van openbaar maken van dergelijke transacties, welke eenmalig bekendgemaakt wordt. Door middel van de Beleidsregel creëren we duidelijkheid over onze publicatiewijze bij uitgiftes van alle onroerende zaken.

### 4.2 Inhoud Beleidsregel: bekendmakingen uitgifte onroerende zaken Rheden.

Als vaste publicatieplek voor **elke** voorgenomen uitgifte van onroerend goed wordt de eigen gemeentelijke website aangewezen (art.2.1 Beleidsregel).

Daarnaast, **afhankelijke van de aard en omvang van de uit te geven zaak**, wordt gezien of een extra kennisgeving nodig is in bijvoorbeeld elektronisch Gemeenteblad en/of in ander voor ieder toegankelijk (vastgoed) platform en/of in een lokaal weekblad (art 2.2 Beleidsregel).

De formulering is aldus dat er wel ruimte is (naast de in alle gevallen verplichte mededeling/publicatie op onze eigen website) om te kiezen wat een goed medium is voor kennisgevingen over de (voorgenomen) uitgiftes van onroerende zaken.

Artikel 2.3 van de Beleidsregel verplicht ons om in alle publicaties m.b.t. elke uitgifte, objectieve, toetsbare en redelijke criteria op te nemen (zoals door Hoge Raad aangegeven) juist met het oog op de gewenste transparantie waarbij maatwerk toegepast zal worden.

#### 4.3 Twee scenario's.

Zoals hiervoor in paragraaf 2.2 aangegeven heeft de Hoge Raad kortgezegd bepaald dat bij een voorgenomen uitgifte van onroerend goed, voortaan feitelijk gekozen moet worden uit twee scenario's:

1. Openbare selectieprocedure als er belangstelling is of te verwachten is van meerdere partijen;
2. Publicatie van voornemen tot 1-op-1 uitgifte (verkoop of anders) bij 1 serieuze gegadigde.

##### Ad 1 Openbare selectieprocedure

Afhankelijk van de aard van de onroerende zaak zal de selectieprocedure ingevuld worden. We zien voorbeelden van een zeer uitgebreide\* selectieprocedure van 10 maanden. Bijvoorbeeld door Rijksvastgoedbedrijf bij de aankondiging van de voorgenomen verkoop van het voormalig Pieter Baancentrum in Utrecht op [www.biedboek.nl](http://www.biedboek.nl).

\*

- Bekendmaking/publicatie
- Aanvraag biedboek (extra informatie)
- Selectiefase
- Biedingsfase
- Gunningsfase
- Koopovereenkomst
- Levering.

Denkbaar is ook een kortere selectieprocedure waarin bijvoorbeeld bouwkwavels, bouwterreinen, bebouwd vastgoed (het best met een actuele bestemming) te koop worden aangeboden aan de hoogste bieder met inachtneming van extra voorwaarden voor bijvoorbeeld de financiële draagkracht en ervaring van partijen tot realisatie van bestemming/plannen en rekening houdend met een BiBOB toets.

Maatwerk is hier het uitgangspunt.

##### Ad 2 Publicatie voorgenomen (1-op-1) vastgoedtransactie

Er zijn uitgiftes denkbaar waarbij ingeschat wordt dat er slechts 1 serieuze gegadigde in aanmerking komt bijvoorbeeld:

- een nu al verhuurd tuintje bij een woning (restperceel);
- snippergroen;
- een ingesloten terrein grenzend aan beoogd koper;
- een stukje grond voor een trafo (als nutsvoorziening het doel van voorgenomen verkoop is);
- waar al eerder mededingingsruimte voor iedereen is geboden;
- of anderszins goed gemotiveerd kan worden dat voor uitgifte slechts 1 kandidaat in aanmerking komt (mogelijk bijvoorbeeld bij een ruiling om gebiedsontwikkeling te kunnen realiseren).

In die gevallen kan mogelijk volstaan worden met een publicatie van het voornemen tot onderhandse verkoop/uitgifte met een onderbouwing waarbij de Hoge Raad het o.a. heeft over vermelden van objectieve en redelijke criteria.

Zie bijgevoegd voorbeeld van een Aankondiging Voornemen (1-op-1) uitgifte met reactietermijn van 20 kalenderdagen (= **bijlage 3**).

Als niemand zich meldt, kan na de bekendmaking, de overeenkomst gesloten worden.

Indien er zich wél een andere gegadigde meldt, zal bezien moeten worden of deze aan te merken is als serieuze gegadigde. Stel dat de gemeente geen reden ziet om af te wijken van de voorgenomen uitgifte, dan kan de betrokkene een (nieuwe) termijn gegund worden om in rechte op te komen tegen de voorgenomen uitgifte. (zie verder de uitleg bij vraag 6 Factsheet ministerie = bijlage 1).

#### Lopende projecten

Zoals in de Inleiding al aangegeven zullen wij u binnen afzienbare tijd, nader adviseren over de lopende onderhandelingen/ samenwerkingen/ uitgiftes gemeentelijk onroerend goed. En wel in eerste instantie over de vraag, welke mededingingsruimte geboden moet worden:

scenario 1 Openbare selectie of

scenario 2 Voorgenomen vastgoedtransactie (één-op-één).

### **5 Wat zijn de financiële consequenties?**

Nu vooral ambtelijk tijd.

| <i>Inzicht verloop beschikbaar budget:</i> | <i>Structureel./ Incidenteel</i> | <i>2019</i> | <i>2020</i> | <i>2021</i> | <i>2022</i> |
|--------------------------------------------|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Budget:</b>                             |                                  |             |             |             |             |
| <i>Af: aangegane verplichtingen:</i>       |                                  |             |             |             |             |
| <i>Bij: inkomsten:</i>                     |                                  |             |             |             |             |
| <b>Beschikbaar:</b>                        |                                  |             |             |             |             |
| Gevraagd budget:                           |                                  |             |             |             |             |
| <b>Restant budget nog beschikbaar:</b>     |                                  |             |             |             |             |

### **6 Wat zijn de risico's?**

Niet alles als gevolg van de Hoge Raad uitspraak is uitgekristalliseerd. We kunnen niet anders dan de ontwikkelingen inclusief rechtspraak goed volgen. De deels nieuwe werkwijze zullen we ons eigen moeten maken de komende tijd.

### **7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?**

Niet van toepassing.

### **8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?**

Ter info aan de Raad

De beleidsregels worden bekend gemaakt in het elektronische gemeenteblad en is daarna voor een ieder te raadplegen op <https://lokaleregelgeving.overheid.nl>

### **9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?**

We blijven de ontwikkelingen ten aanzien van HR-uitspraak 26-11-2021 volgen. Als dit aanleiding geeft tot aanpassing van de beleidsregel zullen we dit aan uw college voorleggen.

M.Fl. 7-2-2022.