

Informatienota voor de raad

Datum 12 december 2023

Onderwerp	Kennisnemen van Werkwijze 'Didam-arrest' (uitgifte in mededinging)
Versienummer	V1.0
Portefeuillehouder	H.M.M. Schuttenbeld
Informant	L. Jansman en F. Koenjer-Hoogeland
Afdeling	Vastgoed
Telefoon	038 498 2483 en 038 498 2635
Email	L.Jansman@zwolle.nl en F.Koenjer-Hoogeland@zwolle.nl
Bijlagen	1. Werkwijze Didam-arrest (uitgifte in mededinging) 2. Format Plan van Aanpak 3. Stroomschema

Wij stellen u voor kennis te nemen van: de werkwijze 'Didam-arrest' (uitgifte in mededinging), waarmee een uniforme en transparante werkwijze is vastgelegd voor de uitgifte van onroerende zaken binnen de gemeente Zwolle, naar aanleiding van voornoemde uitspraak.

Datum

12 december 2023

[Toelichting op het voorstel](#)**Inleiding**

In het Didam-arrest van 26 november 2021 oordeelde de Hoge Raad dat overheden niet meer een-op-een onroerend goed mogen verkopen. Andere gegadigden moeten kunnen meedingen. Hierbij heeft zij aangegeven dat de gemeente bij uitgifte van een onroerende zaak de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht moet nemen. Het gelijkheidsbeginsel speelt hierbij een belangrijke rol. Dit betekent dat de gemeente in alle gevallen van uitgifte (verkoop, verhuur, bruikleen, verpachten, het vestigen van zakelijk rechten etc.) gelijke kansen moet bieden aan eenieder die voor die uitgifte in aanmerking wil komen én dus moet zorgen voor een uitgifte waarbij sprake is van mededingingsruimte (selectieprocedure).

Voorheen werd door de gemeente Zwolle al in veel gevallen mededingingsruimte geboden bij uitgifte van onroerende zaken. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan tenders voor grotere ontwikkelingen en lotingen bij verkoop van particuliere woningbouwkavels. Een-op-een uitgifte was echter ook nog gebruikelijk. Voornoemde uitspraak heeft die mogelijkheid fors beperkt. Dit is aanleiding geweest om een werkwijze op te stellen. Hiermee wordt geregeld dat de gemeente op een uniforme en transparante wijze omgaat met elke vorm van uitgifte (waarvoor nog geen vaststaande werkwijze is).

Kernboodschap

In deze informatienota staat beschreven wat de nieuwe Zwolse werkwijze is om te komen tot een uitgifte, welke voldoet aan de voorwaarden van het Didam-arrest. Hiermee heeft de gemeente Zwolle een uniforme en transparante manier van werken ten aanzien van de uitgifte van onroerend goed. De werkwijze is procesmatig en geeft in de praktijk invulling aan het bieden van gelijke kansen op de wijze zoals door de Hoge Raad is bedoeld.

Toelichting

De gemeente geeft onroerend goed uit aan ontwikkelaars, bedrijven, woningcorporaties, andere (semi-)overheden, maatschappelijk organisaties of particulieren en dit gebeurt voor verschillende doeleinden. De beoordeling van elke uitgifte is maatwerk. Dit geldt zowel voor uitgifte van een enkel object als voor uitgiften die onderdeel zijn van een project waarin sprake is van (her)ontwikkeling. Iedere uitgifte heeft zijn eigen unieke vraagstukken, uitdagingen en kwaliteiten.

Uit het arrest blijkt dat een selectieprocedure de hoofdregel is, en dat er alleen bij uitzondering een-op-een kan worden uitgegeven. Uitgifte een-op-een kan alleen plaatsvinden als er maar één serieuze gegadigde (te verwachten) is voor het uit te geven onroerend goed.

De werkwijze helpt om te komen tot de juiste wijze van uitgifte, waarbij mededingingsruimte wordt geboden. Conform de vastgestelde werkwijze moet bij iedere uitgifte een plan van aanpak worden gemaakt. Dit plan van aanpak helpt bij het in kaart brengen van de benodigde gegevens over het uit te geven onroerend goed, het formuleren van selectiecriteria en om te beoordelen op welke wijze moet worden uitgegeven. Vervolgens worden de verschillende te nemen stappen van de uitgifte beschreven. Zie hiervoor het plan van aanpak.

Een belangrijke stap in de werkwijze is het formuleren van selectiecriteria. Selectiecriteria zijn gebaseerd op ambities, beleidsdoelstellingen en randvoorwaarden die de gemeente heeft

Datum

12 december 2023

geformuleerd. Met het gebruik van de beschreven selectiecriteria kan de gemeente sturen op de uitgifte, waardoor zij haar ambities en beleidsdoelstellingen kan realiseren. Tevens maakt het potentiële gegadigden duidelijk aan welke voorwaarden een aanbieder moet voldoen, zodat zij ook daadwerkelijk een passende aanbieder kunnen doen. Tenslotte zorgt deze werkwijze ervoor dat er een eerlijke en doelmatige selectie plaatsvindt.

In dit kader is het voor de gemeente belangrijk dat zorgvuldig wordt bekeken welk eventueel (extra) beleid nodig is en welk beleid behulpzaam kan zijn bij het formuleren van de selectiecriteria.

Financiën

Voor de vorming van de Zwolse werkwijze om te komen tot een uitgifte welke voldoet aan het Didam-arrest zijn middelen beschikbaar gesteld in de begroting. Mocht de uitvoering van de werkwijze leiden tot financiële consequenties vindt hierover besluitvorming plaats via de besluitvormingslijn van het project (berap of begroting).

Communicatie

Ten behoeve van de transparantie wordt deze werkwijze gepubliceerd in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Intern zal de werkwijze eveneens onder de aandacht worden gebracht. Zie hierover het vervolg.

Vervolg

De komende periode wordt de werkwijze geïmplementeerd. Hiervoor worden verschillende presentaties gegeven bij de afdelingen en teams die met uitgifte te maken hebben. Intern wordt verder nader geïnventariseerd welke beleidsvelden aanvullend inhoudelijk beleid nodig hebben en wordt gezien in hoeverre hier integraal een vervolg aan kan worden gegeven.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer