

## Gemeentelijke selectieprocedure bij verkoop onroerende zaken

### Inleiding

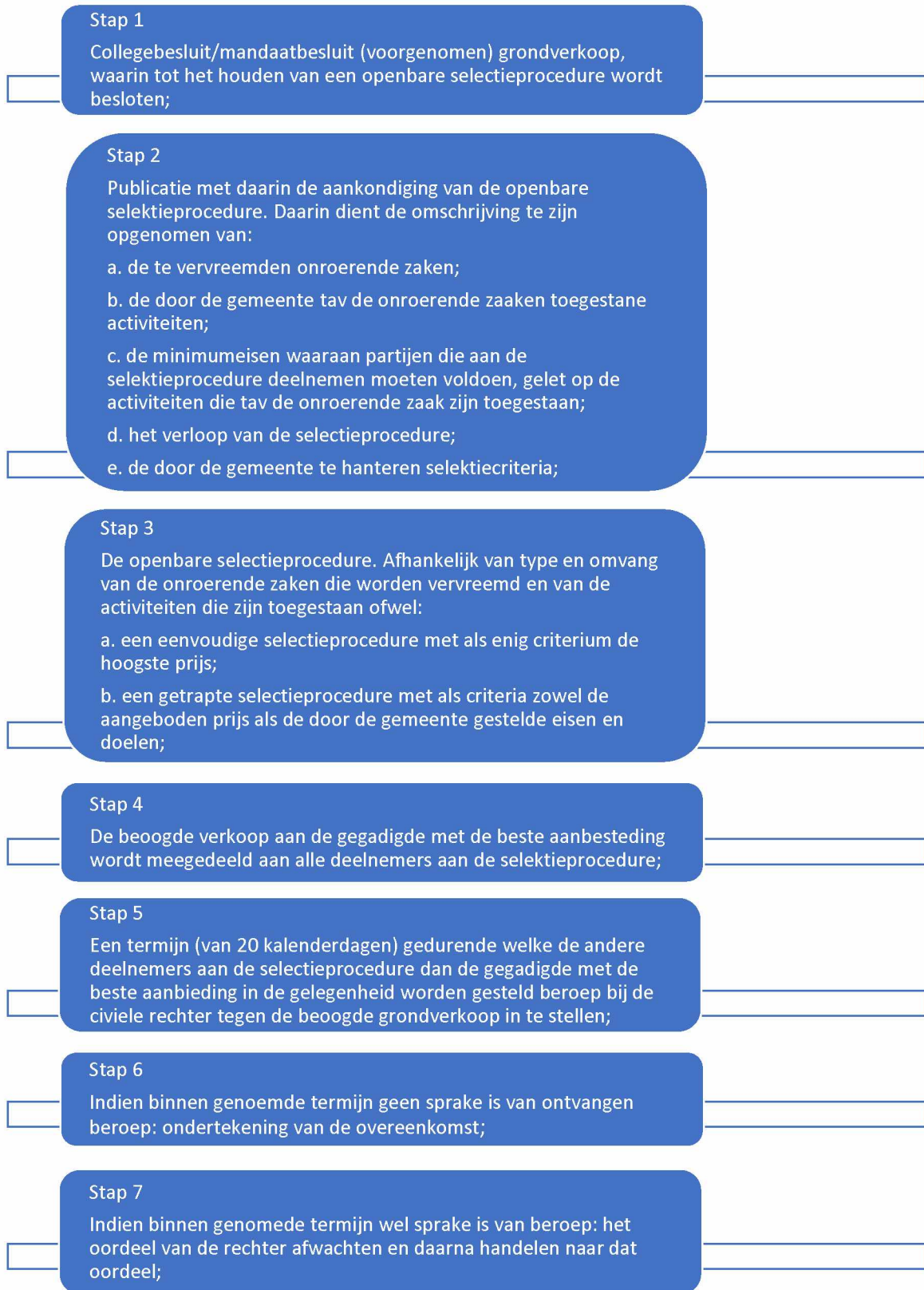
Overheden moeten 'een passende mate van openbaarheid verzekeren met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria'. Dit vereist een procedure voor dergelijke gevallen.

Bij de verkopen van onroerend goed worden daarom de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Waar mogelijk wordt gemeentelijk onroerend goed verkocht via een biedingsprocedure. Dit geldt zowel voor gronden als gebouwen;
- Uitzonderingen hierop zijn de verkoop van gronden voor sociale woningbouw aan woningcorporaties en maatschappelijk vastgoed (scholen en buurthuizen), voor zover dit voortvloeit uit vastgestelde beleidsvoornemens en zelfrealisatie;
- Alle voorgenomen verkopen worden tijdig gepubliceerd, inclusief de criteria om voor de verkoop in aanmerking te komen;
- Ook indien er op basis van objectieve, redelijke en toetsbare criteria bij voorbaat vast staat dat er slechts één serieuze gegadigde is voor de verkoop, zal de voorgenomen verkoop tijdig worden gepubliceerd, echter zonder gelijktijdige start van een selectieprocedure;
- Iedere gegadigde kan zich in beginsel melden om mee te dingen, mits de gegadigde voldoet aan de gestelde criteria.

### **Procedure openbare selectie**

Indien ingeval van een beoogde vervreemding door de gemeente van onroerende zaken in het licht van de uitspraak van de Hoge Raad (Didam) daaraan voorafgaand een openbare selectieprocedure dient te worden gevolgd, dan dient een dergelijke procedure de volgende stappen te omvatten:



Figuur 1 procedure openbare selectie

Een openbare selectieprocedure en partnerselectie

Een in de praktijk gegroeide, bijzondere wijze van selectie met als einddoel gemeentelijke gronduitgifte is de zogenaamde partnerselectie. In de Reiswijzer gebiedsontwikkeling 2019 wordt over partnerselectie onder meer het volgende opgemerkt: “er wordt niet geselecteerd op een plan met een bieding en/of op de prijs, maar op een partner(profiel) (...) oplossing(en) zijn vooraf echter nog niet bekend en er is een goede onderlinge samenwerking nodig om de private en publieke belangen op elkaar af te stemmen. De opgave wordt zodoende, in de periode na selectie, verder vormgegeven. Daarmee concentreert een partnerselectie zich op het ontwikkelproces in plaats van op een concreet projectresultaat. Er wordt met de partner samen aan de knoppen gedraaid om tot een optimaal en integraal resultaat te komen. Het selecteren van de partner gebeurt op basis van zaken als ervaring, visie, commitment en competenties en is daarmee bijna te vergelijken met het voeren van sollicitatiegesprekken.”

Omdat door de gemeente met de marktpartij die door de gemeente als partner wordt verkozen - en na een gezamenlijk proces van ‘rekenen en tekenen’ - een overeenkomst wordt gesloten op grond waarvan de onroerende zaken die nodig zijn om het plan dat het resultaat is van dit gezamenlijke proces te realiseren door de gemeente aan deze marktpartij worden verkocht, dient een partnerselectie te worden ingericht als een openbare selectieprocedure. Daarbij dienen de toe te passen selectiecriteria zich geheel richten op zaken als zaken als ervaring, visie, commitment en competenties.

Gelet op het ‘zachte’ karakter van sommige van dergelijke criteria, vergt dit in het licht van de eis van de Hoge Raad dat criteria steeds objectief, toetsbaar en redelijk dienen te zijn, nadrukkelijk de aandacht. Er moet voorafgaand aan de openbare selectieprocedure duidelijk zijn welke onroerende zaken aan het einde van het proces van ‘rekenen en tekenen’ aan de te selecteren marktpartij zullen worden vervreemd. De selectie vindt immers – ook wanneer daaraan de naam partnerselectie wordt toegekend- plaats ten behoeve van het selecteren van een marktpartij om daaraan- uiteindelijk- gemeentelijke onroerende zaken te vervreemden.

Indien een dergelijke concretisering voorafgaand aan de partnerselectie onmogelijk of onwenselijk is, kan de procedure voor partnerselectie niet worden ingericht als een openbare selectieprocedure als bedoeld in het Didam-arrest en zal de partnerselectie zich feitelijk richten op een marktpartij die zich beperkt tot ‘rekenen en tekenen’. Voor de vervreemding van onroerende zaken door de gemeente zal dan op een later moment alsnog aan de vereisten van het arrest Didam moeten worden voldaan.

Bij de afronding van deze handreiking was er over initiatieven vanuit de markt in relatie tot het Didam-arrest nog geen jurisprudentie beschikbaar.

### Uitzonderingen op de openbare selectieprocedure

Er zijn een aantal typen gevallen waarin een gemeentelijke verkoop van onroerende zaken kan plaatsvinden zonder dat daaraan voorafgaand een openbare selectieprocedure wordt gehouden en wordt volstaan met een publicatie waarin wordt aangegeven dat redelijkerwijs sprake is van slechts één gegadigde voor de aankoop van de betreffende gemeentelijke onroerende zaak. In deze gevallen dient wel sprake te zijn van een objectief, toetsbaar en redelijk criterium.

Van een openbare selectieprocedure zijn uitgezonderd:

a. Integrale planvorming

Hiervan is sprake als de marktpartij eigendom heeft, maar de gemeente ook. Van beide partijen zijn onroerende zaken nodig om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling te laten plaatsvinden. Voor het realiseren van het betreffende gedeelte van het stedenbouwkundig plan is immers de medewerking van de private grondeigenaren noodzakelijk. Het is daarom verdedigbaar dat de gemeente in die situatie, ter bevordering van een integrale, samenhangende ontwikkeling van het betreffende gebied (kijkend naar o.a. de gewenste omvang en situering van (bepaalde typen) woningen, parkeren, ontsluiting etc.), ten aanzien van het gedeelte van het plangebied waar van een dergelijke eigendomsverdeling sprake is, een vorm van publiek-private samenwerking aangaat met de marktpartijen die daarbinnen onroerende zaken in eigendom hebben verworven. Hierbij kan een bouwclaimovereenkomst worden gesloten, een gezamenlijke grondexploitatie maatschappij worden opgericht, een concessieovereenkomst worden aangegaan of (onder de Omgevingswet) gebruik worden gemaakt van het instrument van stedelijke kavelruil.

b. Bouwclaims

De kernafspraken in een bouwclaimovereenkomst zijn dat de marktpartij door hem verworven onroerende zaken vervreemdt aan de gemeente en daarnaast het recht verkrijgt om op een later moment bouwrijpe gronden te kopen van de gemeente teneinde deze voor eigen rekening en risico te bebouwen. De door de marktpartij te verkopen gronden en op een later moment te verkrijgen bouwrijpe kavels liggen vaak in hetzelfde te ontwikkelen gebied, maar dit hoeft niet zo te zijn. De 'bouwclaim' kan ook door de gemeente ingelost worden door grondverkoop in een ander gebied, soms na een betrekkelijk lange periode. Het kan ook zo zijn dat de gronden die de marktpartij aan de gemeente verkoopt in een ander gebied zijn gelegen dan de gronden die de gemeente aan de marktpartij verkoopt.

c. Compensatie met vervangende grond (grondruil)

In het kader van verwerving van onroerende zaken door gemeenten is het een gebruikelijke praktijk om te proberen om in plaats van een aankoopbedrag (of een schadeloosstelling bij onteigening) vervangende grond elders aan te bieden. De verkoop van de gronden op de vervangende locatie vindt dan plaats in het kader van een – beleidsmatig wenselijke – ruimtelijke ontwikkeling.

Meer in het algemeen kan grondruil ook plaatsvinden ingeval van een vastgoed- of gebiedsontwikkeling waarbij een vergelijking tussen de verdeling van de eigendom binnen de te ontwikkelen locatie en de beoogde eigendomsverdeling na realisatie van het project betekent dat partijen over en weer een of meer onroerende zaken aan elkaar verkopen. Ook hier geldt: de betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, die de gemeente beleidsmatig wenselijk acht, kunnen uitsluitend plaatsvinden indien de gemeente en de marktpartij(en) onroerende zaken ruilen.

## d. Nabijheid bij het toevoegen van gronden

Bedrijven kunnen de wens hebben om hun bedrijfspercelen te vergroten om meer ruimte te bieden aan hun bedrijfsvoering en eigenaren/bewoners kunnen de wens hebben om hun tuin uit te breiden. In beide typen gevallen kan het zijn dat de gemeente in de gelegenheid is om aan de betreffende wensen te voldoen door verkoop van aangrenzende onroerende zaken aan deze bedrijven dan wel particulieren.

Juist dit aangrenzende karakter levert een objectief, toetsbaar en redelijk criterium op, op grond waarvan redelijkerwijs slechts één gegadigde in aanmerking komt voor de koop van de gemeentelijke onroerende zaken en derhalve een openbare selectieprocedure in dergelijke gevallen niet behoeft te worden gevolgd.

Mocht het in voorkomende gevallen zo zijn dat meerdere bedrijven c.q. particulieren eigendommen hebben die grenzen aan het gemeentelijke eigendom dat de gemeente wil vervreemden en meerdere van deze eigenaren aangeven interesse te hebben in de aankoop van de gemeentelijke onroerende zaken, dan is de gemeente uiteraard wel gehouden om deze eigenaren allen gelijke kansen te bieden op verwerving.

In dergelijke gevallen kan een keus worden gemaakt uit onderstaande oplossingen:

1. Verdeling van de gemeentelijke onroerende zaken over de diverse geïnteresseerde eigenaren met aangrenzende onroerende zaken
2. Verloting van de gemeentelijke onroerende zaken

## e. Specifiek vastgoed op een specifieke locatie

Voor het vervreemden van sommige typen vastgoed- of gebiedsontwikkelingen zoekt de gemeente specifieke typen marktpartijen.

Gedacht moet worden aan:

- (collectief) particulier opdrachtgeverschap
- Zorg- of onderwijsvoorzieningen
- Nutsvoorzieningen
- Sociale woningbouw

De gemeente kan zodanige selectiecriteria formuleren, dat alleen die partijen voor verwerving in aanmerking komen die voldoende zijn geëquipeerd om het door de gemeente gewenste type vastgoed te realiseren. Indien er meerdere partijen zijn die aan zulke selectiecriteria voldoen, dan zullen deze alle in de gelegenheid worden gesteld om mee te dingen naar de verwerving.

Voor **sociale woningbouw** geldt als eis dat uitsluitend partijen die ervaring hebben met langdurige exploitatie van huurwoningen voor aankoop van bouwgrond in aanmerking komen.

## f. Initiatieven vanuit de markt

Daarbij doet een marktpartij een gemeente een concreet voorstel voor de ontwikkeling van een bepaald gebied waarbinnen de onroerende zaken in eigendom zijn van de gemeente en waarbij deze marktpartij aangeeft dat hij bereid en in staat is om het gebied te ontwikkelen en een bouwprogramma overeenkomstig het gepresenteerde voorstel te realiseren.

Wanneer wordt voldaan aan twee voorwaarden bestaat ruimte voor het honoreren van een initiatief vanuit de markt. De eerste voorwaarde is vanzelfsprekend dat de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan het realiseren van een initiatief vanuit de markt. Dit zal het geval zijn wanneer de kenmerken van een initiatief vanuit de markt niet in strijd zijn met het beleid dat de gemeente ten aanzien van de betreffende locatie in de toekomst wenst te voeren.

Een tweede voorwaarde is dat een marktpartij een voorstel doet voor de ontwikkeling van een project of gebied, terwijl een dergelijke ontwikkeling in geen enkel gemeentelijk beleidsstuk voorkomt, kortom: het is werkelijk een uniek idee dat de marktpartij presenteert. Ook dan zal sprake moeten zijn van een zekere uniciteit van het idee.



Figuur 2 stappenplan afwijking openbare selectieprocedure

## Publicatie

Zowel bij openbare selectie als bij een één-op-één vervreemding is voorafgaande bekendmaking van de beoogde vervreemding verplicht.

Het voornemen van de verkoop van onroerende zaken in hiervoor genoemde gevallen wordt dan ook tijdig gepubliceerd, zoals schematisch aangegeven in figuur 1 en 2.

Bij de criteria op grond waarvan de één op één verkoop gelden worden toegelicht in de publicatie.

Na publicatie wordt een termijn van 20 kalenderdagen de mogelijkheid geboden om bezwaar te maken. Bij geen bezwaren kan de overdracht van de onroerende zaak plaatsvinden.

De publicatie wordt gedaan in:

	Regionaal/landelijk	Medium
Openbare selectie	Landelijk	Gemeenteblad en/of Tenderned
Één-op-één verkoop	Regionaal	Regionale huis aan huis blad

Alle publicaties worden ook op de gemeentelijke website geplaatst