



Protocol Grondverkoop Houten 2022

Vastgesteld door het college: 1 november 2022

1. Inleiding

De Hoge Raad heeft in het Didam-arrest van 26 november 2021 bepaald dat overheden op grond van het gelijkheidsbeginsel bij de verkoop van een onroerende zaak ruimte moeten bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. Overheden zoals de gemeente moeten een koper selecteren via een selectieprocedure aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Het gelijkheidsbeginsel houdt ook in dat overheden vooraf informatie geeft over de selectieprocedure en de criteria op een dusdanige manier dat een ieder hier kennis van kan nemen. Dit geldt niet alleen voor verkoop, maar ook voor erfpachtuitgifte en de vestiging van opstalrechten.

Het arrest biedt ruimte aan overheden om in uitzonderingsgevallen grond één op één te verkopen. Dit kan indien 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 aankoop van de grond. Er geldt dan wel een publicatie- en motivatieplicht. Het voornemen tot verkoop moet tijdig voorafgaand aan de verkoop op zodanige wijze bekend worden gemaakt zodat eenieder daarvan kennis kan nemen; ook zal gemotiveerd moeten worden waarom er geen mededingingsruimte is geboden.

2. Uitgangspunten

De algemene beginselen van behoorlijk bestuur (artikel 3:14 Burgerlijk Wetboek) en de richtlijnen uit het arrest voor grondverkoop door overheden vormen de leidraad voor het protocol grondverkoop Houten.

De inhoud van het protocol is gebaseerd op tot 1 april 2022 gepubliceerde rechtspraak en inzichten. De precieze reikwijdte van het arrest zal zich nog moeten uitkristalliseren in de rechtspraak. Indien daar aanleiding toe is, zal het protocol aangepast worden.

3. Definities

3.1 In dit protocol wordt verstaan onder:

- a. *Bedrijfslocatie*: grond die door de gemeente te koop worden aangeboden aan derden ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten waaronder ook wordt begrepen huisvesting van bedrijven, cultuur, sport- en recreatie.
- b. *College*: het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Houten;
- c. *Gemeente*: de gemeente Houten.
- d. *Grondverkoop*: verkoop of ruil door de gemeente van gemeentelijk grond niet zijnde bedrijfslocaties.
- e. *Middenhuur*: woningen met een huurprijs tussen de € 850,00 en € 1000,00 per maand (prijspeil 2021)
- f. *Overige locaties*: gronden die door de gemeente te koop worden aangeboden aan derden niet zijnde bedrijfslocaties;

- g. *Potentiële koper*: de partij die zich bij de gemeente heeft aangemeld als geïnteresseerde voor de aankoop van een (bedrijfs)locatie van de gemeente Houten;
- h. *Uitzonderingsgevallen*: grondverkoop aan een derde zonder het bieden van mededingingsruimte; onder grondverkoop wordt bij de toepassing van deze beleidsregels mede begrepen grondruil.
- i. *Wet*: de geldende wettelijke regels, waaronder het burgerlijk wetboek en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

3.2. De begripsbepalingen uit de wet zijn op deze beleidsregels van overeenkomstige toepassing.

3.3 De regels uit dit protocol zijn van overeenkomstige toepassing op de verkoop van gemeentelijke vastgoed en (erf)pachttuitgifte en/of vestiging van opstalrechten.

I Bedrijfslocaties

1. Binnen de gemeente Houten worden gronden als bedrijfslocatie aangeboden gelegen in de volgende bedrijfsterreinen:
 - a. Bedrijventerrein Sport- en Werklandschap de Meerpaal
 - b. Bedrijventerrein De Meerpaal;
 - c. Bedrijventerrein de Schaft;
 - d. Bedrijventerrein de Kruisboog;
 - e. Bedrijventerrein Weteringshoek;
2. Het verkoopproces voor bedrijfslocaties luidt als volgt:
 - a. De beschikbaarheid van de bedrijfslocatie wordt via de website van de gemeente en ter plaatse via een bord en/of banner te koop aangeboden door de gemeente;
 - b. op de gemeentelijke website wordt per bedrijfslocatie aangegeven welke algemene en specifieke (verkoop) voorwaarden er gelden. Op aanvraag worden deze voorwaarden door de gemeente toegezonden.
 - c. potentiële kopers kunnen zich te melden bij de gemeente. De wijze waarop potentiële kopers zich kunnen melden is per locatie ter plaatse via een bord en/of banner en op de website duidelijk aangegeven.
 - d. Indien een potentiële koper zich volgens de voorgeschreven manier heeft aangemeld voor de aankoop van een te koop staande bedrijfslocatie volgt een verkennend gesprek. In dit exclusieve gesprek met de potentiële koper wordt vastgesteld of de potentiële koper een bouwplan kan ontwikkelen voor de bedrijfslocatie dat voldoet aan de door de gemeente gestelde en op de website gepubliceerde voorwaarden.
 - e. Bij een positieve uitkomst van dit gesprek wordt een reserveringsovereenkomst gesloten. Op basis van deze overeenkomst reserveert de gemeente tegen betaling van een vaste vergoeding de betreffende bedrijfslocatie exclusief voor de potentiële koper voor een afgesproken periode. De potentiële koper dient gedurende de looptijd van de (verlengde) overeenkomst een plan te ontwikkelen dat voldoet aan de door de gemeente gestelde en gepubliceerde algemene en specifieke voorwaarden.
 - f. indien er geen goedgekeurd en/of haalbaar bouwplan kan worden ontwikkeld binnen de (verlengde) reserveringsperiode vervalt het exclusieve recht van de potentiële koper op de aankoop van de betreffende bedrijfslocatie.
3. De selectie van de potentiële koper waarmee een reserveringsovereenkomst (met koopoptie) wordt gesloten vindt plaats als volgt:
 - a. op basis van het principe: 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt'. Daarbij geldt dat de partij die zich als eerste bij de gemeente volgens de voorgeschreven manier bij de gemeente heeft gemeld, zal worden geselecteerd.
 - b. indien de op basis van onderdeel a geselecteerde partij geen door het college goedgekeurd bouwplan kan ontwikkelen binnen de (verlengde) reserveringsperiode worden, eindigt de reserveringsovereenkomst en biedt de

gemeente de bedrijfslocatie opnieuw te koop aan via de website en ter plaatse met een bord en start het verkoopproces opnieuw vanaf de eerste stap zoals beschreven in artikel 2 lid 1 onder a. De gemeente houdt geen wachtlijst bij van partijen die ook interesse kenbaar hebben gemaakt.

4. De gemeente publiceert haar voornemen om een reserveringsovereenkomst met koopoptie te sluiten voor een bedrijfslocatie tijdig en voorafgaand aan de ondertekening van de overeenkomst elektronisch via de officiële bekendmakingen in het digitale Gemeenteblad én op haar website. Partijen die het niet eens zijn met de voorgenomen reservering van de bedrijfslocatie kunnen binnen 20 dagen na publicatie een kort geding starten bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden- Nederland, locatie Utrecht.
5. Wordt er binnen 20 dagen na publicatie geen kort geding gestart dan gaat de gemeente over tot ondertekening van de reserveringsovereenkomst voor de betreffende bedrijfslocatie.
6. Indien het college het plan van de op basis van artikel 2 lid 3 onder a heeft goedgekeurd treedt de gemeente in onderhandeling met de potentiële koper over de nadere verkoopvoorwaarden van de bedrijfslocatie. Het voornemen tot het aangaan van de koopovereenkomst wordt niet gepubliceerd.

II Overige locaties

1. De gemeente biedt alle overige locaties te koop aan via een openbare selectieprocedure, tenzij er sprake is van één van de in dit protocol beschreven uitzonderingsgevallen.
2. Indien er geen sprake is van één van de in dit protocol genoemde uitzonderingsgevallen geschiedt de verkoop via een openbare verkoopprocedure of een aanbestedingsprocedure. Bij een openbare verkoopprocedure bepaalt de gemeente per locatie welke selectieprocedure en welke selectiemethode er zal worden gevolgd. Indien er sprake is van een aanbestedingsplichtige opdracht voor werken wordt een aanbestedingsprocedure gevolgd. Wanneer een aanbestedingsprocedure wordt georganiseerd, gelden de regels en uitgangspunten van de Aanbestedingswet en het gemeentelijke inkoop- en aanbestedingsbeleid.
3. De hierna volgende bepalingen van deze paragraaf gelden enkel in het geval van openbare verkoopprocedure.
4. De gemeente kan bepaalde 'toegangsvereisten' hanteren, zoals bijvoorbeeld met betrekking tot financiële en economische draagkracht, technische en beroepsbekwaamheid van potentiële kopers of een Bibob-toets om toegelaten te worden tot de selectieprocedure.
5. De gemeente stelt per locatie objectieve, redelijke en toetsbare selectie- en gunningscriteria vast.
6. De gemeente verschaft per locatie informatie over de te hanteren selectieprocedure en -criteria. Deze informatie wordt duidelijk en gemakkelijk vindbaar geplaatst op de gemeentelijke website én elektronisch gepubliceerd via officiële bekendmakingen in het digitale Gemeenteblad.
7. In de door de gemeente per locatie elektronisch gepubliceerde informatie wordt aangegeven:
 - De ligging, omvang, (toekomstige) bestemming en alle overige relevante informatie over de locatie;
 - hoe potentiële kopers zich bij de gemeente kunnen melden als geïnteresseerde voor de aankoop van de locatie;
 - welke randvoorwaarden er voor de aankoop van de locatie gelden en welke (proces)stappen er doorlopen moeten worden;
 - wat de planning van het te doorlopen selectie- en verkoopproces is en
 - welke selectieprocedure en – selectiecriteria de gemeente hanteert.

III Uitzonderingen

1. De gemeente biedt bij grondverkoop mededingingsruimte aan potentiële kopers, tenzij bij voorbaat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria vaststaat dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop van gemeentegrond. Op grond van dit protocol wordt aan deze criteria in elk geval voldaan in de volgende gevallen:
 - a. Grondverkoop ten behoeve van de optimalisatie van een (bouw)plan van een particuliere partij ter grootte van een (per saldo) maximum van 150 m² grond met een afwijkingmogelijkheid van 10%;
 - b. Grondverkoop om de juridische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie (legalisatie);
 - c. grondverkoop ten behoeve van de realisatie van openbare voorzieningen aan door of vanwege de wet aangewezen beheerders, zoals Stedin (nutsvoorziening) Vitens en Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (watervoorzieningen) en andere beheerders van openbare voorzieningen;
 - d. grondverkoop ten dienste van het openbaar belang aan andere overheidsorganen zoals naburige gemeenten en/of Provincies en/of de Rijksoverheid.
 - e. verkoop van snippergroen of reststrookjes aan de direct aangrenzend particuliere eigenaar, tenzij er meer dan één aangrenzende eigenaren zijn;
 - f. grondverkoop ter uitvoering van een onherroepelijke uitspraak van een gerechtelijke of een andere rechtsprekende instantie zoals de Raad van Arbitrage en Nederlands Arbitrage Instituut (NAI).
 - g. grondverkoop als gevolg van een wettelijke op de gemeente rustende verplichting (bijv. pacht, schoolgebouwen);
 - h. grondverkoop aan de partij die de betreffende locatie op basis van een bestaand contractueel (huur/buikleen/koopoptie) of gevestigd zakelijk recht (erfpacht/opstalrecht) het gebruik heeft van de betreffende locatie;
 - i. grondverkoop ten behoeve van de realisatie van sociale koop, sociale- en/of middenhuurwoningen ter uitvoering van prestatieafspraken die door de gemeente met één of meer toegelaten instelling(en) als bedoeld in de Woningwet werkzaam in de gemeente Houten is c.q. zijn gemaakt, tenzij er sprake is van een bouwplan met meeromvattende functies dan sociaal woningbouw en/of middenhuur;
 - j. grondverkoop ten behoeve van de realisatie van maatschappelijk – en of duurzaamheidsbeleid van de gemeente.
 - k. grondverkoop in het kader van een bedrijfsverplaatsing in het algemeen belang en/of als onderdeel van een minnelijke regeling in het kader van een onteigeningsprocedure;
 - l. grondverkoop ter uitvoering van juridisch bindende afspraken die voortvloeien uit een ondertekende overeenkomst in het kader van de realisatie van een (gebieds)ontwikkeling en/of een duurzaamheidsproject;
 - m. grondverkoop in alle overige gevallen waarin de gemeente op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria redelijkerwijs aannemelijk kan maken dat gezien de omstandigheden van het geval er maar één serieuze potentiële koper in aanmerking komt voor de aankoop van de grond.
2. De gemeente publiceert haar voornemen om grond te verkopen op basis van de in dit artikel genoemde uitzonderingsgevallen tijdig en voorafgaand aan de verkoop elektronisch via de officiële bekendmakingen in het digitale Gemeentebled én op haar website. Partijen die het niet eens zijn met de voorgenomen verkoop kunnen binnen 20 dagen na publicatie een kort geding starten bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden-Nederland, locatie Utrecht.
3. Wordt er binnen 20 dagen na publicatie geen kort geding gestart dan gaat de gemeente over tot verkoop van de locatie aan de potentiële koper.