

Beantwoording vragen van de raad

Gesteld op	08 april 2024
Beantwoord op	19 april 2024
Partij	SGP
Onderwerp	Publicatie voorgenomen verkopen onroerende zaken

In de 'Nota Grondprijs- en uitgiftebeleid 2021' staat het volgende: De gemeente handelt bij de verkoop als private partij en houdt zich daarnaast aan de beginselen van behoorlijk bestuur (Algemene beginselen van behoorlijk bestuur) waartoe overheidsinstanties verplicht zijn.

In dezelfde nota als hierboven genoemd staat ook het volgende: De gemeente hanteert bij gronduitgifte de uitgangspunten:

- Openbaar
- Marktconform
- Transparant
- Gelijkberechtiging

Vraag 1

Handelt het college naar de hierboven beschreven spelregel?

Antwoord

Ja, het college handelt volgens de aangehaalde spelregels.

Vraag 2

Zijn de hierboven genoemde punten nog steeds de uitgangspunten die gehanteerd worden door het college?

Antwoord

Ja, de uitgangspunten gelden nog steeds. Inmiddels is de Grondprijsbrief 2024 vastgesteld. De regels zijn daarbij ook bestendig. Een citaat uit de Grondprijsbrief 2024 is onder aan de beantwoording van de vragen opgenomen.

Inleiding vraag 3 tot en met 6

Op 31 mei 2023 heeft de SGP ook vragen gesteld over de 'Publicatie voorgenomen verkopen onroerende zaken'. Eén van de vragen was: Kunt u aangeven waar de voorgenomen publicatie online worden bekendgemaakt? Het antwoord hierop samengevat was: Op de gemeente website worden actuele publicaties geplaatst. Op de website staat het volgende: Bekendmaken van verkoop of verhuur van gebouwen of percelen grond die eigendom zijn van de gemeente. De bekendmakingen staan 3 weken online.

Vraag 3

Hoe kan het dat er op d.d. 5-april-2024 nog 2 publicaties op de website staan (Meersteeg 28 en 30A) waarbij er in de omschrijving staat dat de verval termijn 12-januari-2024 is?

Vraag 4

Waarom zijn de hierboven genoemde verkopen niet gepubliceerd in het Gemeentebblad?

Vraag 5

Waarom staat de publicatie van 26 maart 2024 (Nr. 131812, verkoop perceel grond als onderdeel van ruiling grond nabij Trichtsevoetpad ong.) uit het Gemeentebblad niet op de website van West Betuwe?

Vraag 6

Waarom staat de publicatie van 2 april 2024 (Nr. 142222, verkoop percelen inclusief opstallen aan Fruit Village B.V.) uit het Gemeentebblad niet op de website van West Betuwe?

Reactie op vragen 3 tot en met 6

Hetgeen u heeft geconstateerd bij de vragen 3 tot en met 5, is ook door ons geconstateerd. In de aangehaalde gevallen is een passende mate van openbaarheid verzekerd geweest, het geen belangrijk is. Maar het heeft aanleiding gegeven de procedure rond publicaties van voorgenomen vastgoedtransacties nog eens scherp onder de loep te nemen en afspraken te maken. De puntjes zijn daarbij nog een keer op de i gezet zodat de lijn weer eenduidig is.

Op de volgende pagina volgt het citaat uit Grondprijsbrief 2024:

Didam-arrest

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 geoordeeld dat een overheidslichaam (gemeente, provincie en het Rijk) bij verkoop van een onroerende zaak (potentiële) kopers van deze onroerende zaak, een gelijke kans moet bieden. De gemeente moet ruimte bieden voor mededinging. Dit geldt alleen indien er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er verschillende gegadigden zullen zijn. In het laatste geval moet het overheidslichaam, de gemeente, criteria opstellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Het overheidslichaam zoals de gemeente, heeft hierbij beleidsruimte.

Het gelijkheidsbeginsel brengt ook mee dat, teneinde gelijke kansen te realiseren, een passende mate van openbaarheid moet zijn verzekerd met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria. Er moet hierover tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid worden gegeven door de informatie bekend te maken op zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

De mededingingsruimte hoeft niet te worden geboden 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 het vastgoed. In dat geval dient het overheidslichaam, de gemeente, een voorgenomen vastgoedtransactie op een dusdanige wijze bekend te maken dat eenieder daarvan kennis kan nemen. Ook moet gemotiveerd zijn waarom er naar oordeel van de gemeente slechts één gegadigde in aanmerking komt. Een (voorgenomen) vastgoedtransactie omvat verkoop, verhuur, uitgiften pacht, zakelijke genotsrechten en ruilingen van gemeentelijk vastgoed en grond(en).

Wat betekent dit voor de gemeente West Betuwe?

Naar aanleiding van bovenstaande inleiding over het Didam-arrest volgt hierna uitleg over de twee beschikbare procedures, namelijk:

1. Uitgifte van vastgoed door een selectieprocedure; en
2. Uitgifte van vastgoed zonder selectieprocedure.

Uitgifte van vastgoed door een selectieprocedure

Een en ander omvat verkoop, verhuur, uitgiften pacht, zakelijke genotsrechten en ruilingen van gemeentelijk vastgoed en grond via selectieprocedure.

4 | Grondprijsbrief 2024

Een selectieprocedure houdt in dat de gemeente West Betuwe tijdig voorafgaand aan uitgifte van vastgoed (grond en/of opstallen) informatie bekend maken over de beschikbaarheid van het vastgoed, de (details van de) selectieprocedure, het tijdschema en de geldende selectiecriteria. De informatie wordt op de gemeentelijke website onder 'Vastgoed en Grond' en via publicatie in de regionale krant Het Kontakt en digitale kanalen kenbaar gemaakt.

Uitgifte van vastgoed zonder selectieprocedure

Een en ander omvat één-op-één-verkoop, verhuur, uitgiften in pacht, zakelijke genotsrechten en ruiling van gemeentelijk vastgoed en grond.

De gemeente West Betuwe publiceert voorgenomen verkopen, verhuren, pacht uitgiften, uitgiften van zakelijke genotsrechten en ruilingen op de gemeentelijke website onder 'Vastgoed en Grond' en via publicatie in de regionale krant Het Kontakt. Voorgenomen verkopen van restgroen worden alleen op de gemeentelijke website onder 'Vastgoed en Grond' gepubliceerd. De publicaties zijn voor eenieder 20 dagen te raadplegen. Binnen deze termijn kunnen potentiële gegadigden zich bij de gemeente melden.