

Collegebesluit

Onderwerp Vaststellen Beleidskader voor selectie marktpartijen	
Nummer	2017/24238
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	GOB/PCM
Auteur	Thelen, E.
Telefoonnummer	023-5113870
Email	ethelen@haarlem
Kernboodschap	Het verkopen van vastgoed en gronden zijn werkzaamheden die veelvuldig binnen de gemeente voorkomen. Een overkoepelende en uniforme werkwijze was nog niet eerder voorhanden. Met het vaststellen van het beleidskader voor selectie van marktpartijen wordt dat kader nu geboden. Er is bij het opstellen van dit beleidskader gebruik gemaakt van de expertise van de MRA partners. Naast deze beleidsregels is tevens de <i>Beleidslijn gemeente Haarlem voor vastgoedtransacties in het kader van de Wet Bibob</i> (2017/24286) opgesteld. Hierin wordt uitgewerkt hoe bij vastgoedtransactie met behulp van de zogenaamde basale toets partijen waarmee de gemeente een overeenkomst heeft of aangaat, kunnen worden gescreend. In het selectiebeleid is vastgelegd als beleidsregel dat we partijen bij vastgoedtransacties screenen op basis van deze beleidslijn.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt dit voorstel ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling. Het college vraagt de commissie naar zijn zienswijze en bedenkingen bij dit voorgenomen collegebesluit. Naar aanleiding van de bespreking in de commissie besluit het college over het verwerken van de zienswijze en bedenkingen van de commissie.
Relevante eerdere besluiten	N.V.T.
Besluit College d.d. 2 mei 2017	Het college van burgemeester en wethouders, Heeft het voornemen: 1. De nota <i>Gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk bezit; Beleidskader voor selectie marktpartijen met bijbehorende bijlagen</i> met de daarin opgenomen beleidsregels voor de selectie van marktpartijen vast te stellen. 2. Af te zien van de lichte en zware voorhang op basis van artikel 7 van de financiële verordening bij selecties van marktpartijen die passen binnen dit beleidskader behoudens één op één transacties op basis van de hardheidsclausule. 3. Dit beleidskader en de inzet van het optiecontract over twee jaar te evalueren. onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Het verkopen van vastgoed en gronden betreffen werkzaamheden die veelvuldig binnen de gemeente plaatshebben. Een overkoepelende en uniforme werkwijze was nog niet eerder voorhanden. Met het vaststellen van het beleidskader voor selectie van marktpartijen (bijlage 1) wordt dat kader nu geboden.

De markt is de afgelopen jaren sterk veranderd. Na een crisisperiode is momenteel sprake van een sterke en toenemende belangstelling voor bijna alle bestemmingen, grondposities en bestaand vastgoed in de stad. Het kunnen faciliteren van deze vraag en het ontbreken van goed passend beleidskader vormen de aanleiding om te komen tot vastlegging van een selectiebeleid dat past bij de actualiteit maar tegelijkertijd robuust genoeg is om schommelingen in diezelfde markt te kunnen ondervang. Hiermee wordt mede uitvoering gegeven aan de motie ‘Helderheid voor de ontwikkelaar’ van 16 maart 2017.

Ondanks de verschillen in verkoopprocedures (voor o.a. gronden bij een gebiedsontwikkeling en bestaand vastgoed), is bewust gekozen om het beleid, de procedures en de werkwijze samen te brengen in één document. De basis van iedere vastgoedtransactie is transparant, openbaar en marktconform (TOM).

Het beleid is gevormd rondom een aantal algemene en specifieke beleidsregels die zullen worden gehanteerd bij het verkopen van vastgoed en gronden.

Naast deze beleidsregels is tevens de *Beleidslijn gemeente Haarlem voor vastgoedtransacties in het kader van de Wet Bibob* opgesteld. Deze beleidslijn is met besluit 2017/24286 vastgesteld. Hierin wordt uitgewerkt hoe bij vastgoedtransactie met behulp van de zogenaamde basale toets partijen waarmee de gemeente een overeenkomst heeft of aangaat, kunnen worden gescreend. In het selectiebeleid is vastgelegd als beleidsregel dat we partijen bij vastgoedtransacties screenen op basis van deze beleidslijn.

2. Besluitpunten college

Het college heeft het voornemen:

De nota *Gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk bezit; Beleidskader voor selectie marktpartijen met bijbehorende bijlagen* met de daarin opgenomen beleidsregels voor de selectie van marktpartijen vast te stellen.

- Af te zien van de lichte en zware voorhang op basis van artikel 7 van de financiële verordening bij selecties van marktpartijen die passen binnen dit beleidskader behoudens één op één transacties op basis van de hardheidsclausule.
- Dit beleidskader en de inzet van het optiecontract over twee jaar te evalueren

Onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.

3. Beoogd resultaat

Met het uniforme selectiebeleid kan de gemeente Haarlem sneller marktpartijen selecteren die bereid zijn een bijdrage te leveren aan de beleidsdoelstellingen van de gemeente. Het invoeren van een uniform verkoopbeleid en een hiermee samenhangende werkwijze zal leiden tot versnelling van de (ambtelijke) voorbereidingsprocedures en helderheid richting marktpartijen.

4. Argumenten

Het voorstel past in het ingezet beleid

Het voorstel past in het ingezet beleid 4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling; 5 Beheer en Onderhoud en 6.3 openbare orde en Veiligheid.

Markt- en lokale partijen hebben eerlijke kansen

Selecties en verkopen zijn met de nieuwe regels transparant en openbaar. Het TOM-principe zorgt er voor dat iedereen gelijke kansen heeft. Bij de gebiedsontwikkeling verloopt de selectie getrapt, hetgeen inhoudt dat er eerst een aantal partijen (maximaal 5) op basis van geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden in een openbare voorselectie worden geselecteerd en vervolgens in de definitieve selectie uit deze 5 partijen de meest geschikte partij wordt gekozen. Op basis van vooraf kenbaar gemaakte selectie en gunningsleidraden borgt het beleidskader en de voorgestelde werkwijze een open en transparant selectieproces. Dit proces geldt voor alle partijen, dus ook lokale. Door in het beleidskader ook te formuleren in welke beperkte gevallen de gemeente, één op één zal selecteren, is er ook voor die situaties een duidelijk kader voor marktpartijen.

Selectie op duurzaamheid wordt zo mogelijk

Haarlem wil een stad zijn waarin het voor de huidige en toekomstige Haarlemmers goed leven en werken is. Een stad waarin duurzame ontwikkeling het standaard uitgangspunt is voor keuzes en beleid van het stadsbestuur, inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties. Vanwege deze ambitie heeft duurzaamheid ook een belangrijke rol bij de gebiedsontwikkeling en bij de selectie van marktpartijen voor die gebiedsontwikkeling.

Artikel 122 van de Woningwet schrijft voor dat de overheid geen eisen kan stellen die hoger liggen dan het Bouwbesluit. Wel kan de gemeente bij de selectie van marktpartijen het selectieproces zo inrichten dat ontwikkelaars gestimuleerd worden vrijwillig een voorstel te doen dat voor duurzaamheid kwalitatief hoger ligt dan wettelijk wordt voorgeschreven en dat meer aansluit bij de duurzaamheidsambities van Haarlem. Het voorliggende selectieproces voorziet in deze mogelijkheden.

Bibob als toetsingskader

Haarlem vindt het belangrijk om eerlijk en integer zaken te doen. Dat betekent dat de stad ook van ontwikkelaars vraagt dat zij integer en eerlijk te zijn. De Wet Bibob geeft de gemeente Haarlem de mogelijkheid onderzoek te doen naar de achtergrond van een huurder of koper van grond of gebouw en zijn/haar zakelijke relaties. Nieuw is dat de 'Beleidslijn gemeente Haarlem voor vastgoedtransacties in het kader van de Wet Bibob' van toepassing zal zijn. Deze beleidslijn schrijft een vast protocol voor bij de verkoop van vastgoed om de integriteit van de koper te toetsen. Deze toets wordt opgenomen in de verkoopvoorwaarden.

Optieregeling geeft een extra mogelijkheid om partijen te selecteren

Het “verkopen van een optie” op verkopen van de grond is een extra instrument om marktpartijen, tegen een vergoeding, een (tijdelijke) positie te geven bij gebiedsontwikkeling zonder dat de gemeente de regie verliest. Het is in die zin een nieuw instrument aanvullend op de beschikbare instrumenten. In andere gemeentes is inmiddels ruime ervaring met dit instrument.

Vaststellen beleidskader zorgt voor versnelling en geeft hogere biedingen en afzien van lichte en zware voorhang is verantwoord

Het aan- en verkopen van onroerende zaken is een exclusieve bevoegdheid van het college op grond van artikel 160, tweede lid, aanhef en onder e van de Gemeentewet.

De raad komt bij een aan- en verkoop in beeld als er, op grond van de Handreiking Actieve Informatieplicht annex artikel 7 van de Financiële verordening, een zienswijze wordt gevraagd rondom de voorgenomen transactie.

Door het vaststellen van dit beleidskader is er een kader voor de selecties van marktpartijen en is de inzet van artikel 7 van de financiële verordening (lichte en zware voorhang) voor selecties die passen binnen dit kader niet langer nodig.

Door het vaststellen van de selectie en de gunningsleidraad door college binnen het beleidskader is de partij aan wie uiteindelijk wordt gegund een logisch gevolg van de procedure. Eigenlijk is een dergelijk besluit bij het zorgvuldig doorlopen van een selectieproces binnen de door college vastgestelde kaders dan slechts een formaliteit.

Uitzonderingen hierop zijn de platte verkopen van panden en één op één transacties op basis van de hardheidsclausule, hiervoor blijft wel de aparte bestuurlijke procedure in het kader van artikel 7 van de financiële verordening van kracht.

Dit betekent niet alleen een procedurele versnelling maar heeft ook positieve financiële gevolgen voor de biedingen. In de regel beslaat een gang naar college en raad ongeveer zestig dagen. De wettelijke gestandsdoeningstermijn bedraagt dertig dagen, tenzij anders vermeld in de selectieprocedure. Een langere gestandsdoeningstermijn kost geld en gaat dus ten koste van het financiële bod.

Verantwoording en rapportage van de geselecteerde partij, met bijbehorende bieding(en), gebeurt achteraf ter kennisname.

Onderhavig beleidsstuk biedt voldoende waarborgen voor een zorgvuldige procedure. Momenteel geeft de commissie dan wel raad mede vanwege het ontbreken van een beleidskader voor verkopen van vastgoed (panden en gronden) boven een bepaalde drempel hun zienswijzen ten aanzien van vastgoed- en grondtransacties. (zogenaamde lichte en zware voorhang). Doordat er nu een beleidskader is, is de inzet van de voorhangprocedure bij transacties en selecties die passen binnen dit beleidskader niet langer noodzakelijk. Enkel in die gevallen waar het college een beroep doet op de hardheidsclausule om een partij één op één te selecteren is het wenselijk dat commissie en raad zijn zienswijze kenbaar maken.

Evaluatie na twee jaar.

Het is nieuw voor de gemeente Haarlem om met een beleidskader voor selectie van marktpartijen te gaan werken en het is eveneens nieuw om met optiecontracten te gaan werken. Het is een goede gewoonte om nieuw beleid na twee jaar te evalueren. Daarom zal na twee jaar worden gezien of deze werkwijze goed bevalt of dat er aanpassingen nodig zijn.

Geen sprake van staatssteun

Door het organiseren van een transparant en openbaar verkoopproces wordt ongeoorloofde staatssteun voorkomen.

Afname van de grond voldoende geborgd.

Er is altijd een risico aanwezig dat een marktpartij uiteindelijk de grond niet afneemt, de kans daarop is echter gering. Naarmate de optieperiode verloopt maakt de marktpartij serieuze planontwikkelingskosten. Geld verdienen, gaat de marktpartij pas bij het realiseren van een project. De inzet van de marktpartij is er dus op gericht om de grond wel af te nemen.

Communicatie & Participatie

Er zal in overleg met de afdeling communicatie een nieuwsbericht wordt opgesteld en verspreid over het nieuwe beleid en het beleidskader zal op het vastgoed deel van de site van de gemeente Haarlem geplaatst worden.

5. Risico's en kanttekeningen**Bestaande verkooptrajecten**

Bestaande verkooptrajecten vallen nog niet onder de onderhavige beleidsregels. Al langer is het uitgangspunt een transparant, openbaar en marktconform selectie- en verkoopproces.

6. Uitvoering

Na vaststelling van het beleidskader zal er een implementatiefase volgen waarin de procesmanagers en verkoopmedewerkers van de afdelingen Gebiedsontwikkeling en Beheer en Vastgoed worden getraind in het werken met het nieuwe beleidskader en de bijbehorende formats.

7. Bijlagen

1. Beleidskader gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk bezit.
2. Samenvatting beleidskader gestandaardiseerde werkwijze.
3. Bijlagen bij het Beleidskader gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk bezit.