

Collegebesluit

Onderwerp Vaststellen Beleidskader voor selectie marktpartijen	
Nummer	2017/504166
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.
Behandelaarsvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling omdat het college het standpunt van de commissie wil betrekken bij dit voorgenomen besluit. Bij de eerdere inhoudelijke behandeling van dit onderwerp in de commissie ontwikkeling op 13 juli naar aanleiding van collegebesluit 2017/24238 heeft de wethouder het stuk teruggenomen. De opmerkingen tijdens de bespreking waren van procedurele en inhoudelijke aard. Procedureel werd opgemerkt dat het College niet kan besluiten over bevoegdheden van de raad. Het is inderdaad aan de raad of zij wel of geen afstand doet van lichte of zware voorhang en het college kan daar niet toe besluiten. Het college blijft van mening dat het verstandig is om bij het gunningsbesluit af te zien van lichte en zware voorhang maar heeft deze beleidsregel nu op aandringen van de commissie geschrapt. Daarnaast gaf de commissie aan dat er twee moties aan het stuk gekoppeld waren die nog niet goed verwerkt waren. Dit is in de aangepaste nota wel gebeurd naar oordeel van het college, door het opnemen van een extra beleidsregel over woningbouwprogrammering.
Relevante eerdere besluiten	<i>Beleidslijn gemeente Haarlem voor vastgoedtransacties in het kader van de Wet Bibob (2017/24286)</i> zoals besproken in de commissie Bestuur van 13 juli 2017
Besluit College d.d. 21 november 2017	Het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. De <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, onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken. 2. Dit beleidskader en de inzet van het optiecontract over twee jaar te evalueren.

	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 ondervangen. 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). Aangaande het verkopen van gemeentepanden is onlangs veel in de raad gesproken en is afgesproken dat verbeteringen zullen worden doorgevoerd. Het verbeterplan hiervoor wordt momenteel nog uitgewerkt en separaat met de raad gedeeld. Deze verbeteringen zijn dus nog niet in dit beleidsplan opgenomen, en zijn eerder aanvullend.

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

Besluit:

1. De *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, onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
2. Dit beleidskader en de inzet van het optiecontract over twee jaar te evalueren.

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.

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.

Afzien van lichte en zware voorhang bij gunningsbesluit zou extra snelheid hebben opgeleverd.

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 (lichte en zware voorhang), een zienswijze wordt gevraagd rondom de voorgenomen selectie of transactie. Met het eerder voorliggende beleidskader verzocht het college de raad bij het vaststellen van gunningsbesluit om af te zien van haar bevoegdheid van lichte en zware voorhang. Eigenlijk is een gunningsbesluit bij het zorgvuldig doorlopen van een selectieproces conform de vastgestelde selectie- en gunningsleidraadslechts een formaliteit. Die beleidsregel is nu echter op verzoek van de commissie geschrapt.

Afzien van lichte en zware voorhang bij gunningsbesluit kan hogere biedingen geven en legt minder beslag op het werkkapitaal van marktpartijen.

Bij selecties is er vaak sprake van het mede opdragen van een werk. Aannemers hebben in deze gevallen prijzen neergelegd voor bijvoorbeeld het woonrijp maken.

Momenteel is het zo dat de uiteindelijke verkoop van een plangebied conform het bepaalde in artikel 7 van de Financiële Verordening dient te worden voorgelegd aan het college en de raad (zware voorhang). Door het vaststellen van de selectie- en gunningsleidraad door het college is de partij aan wie uiteindelijk gegund wordt een logisch gevolg van de procedure. In feite is een dergelijk besluit bij het zorgvuldig doorlopen van een selectieproces binnen de door college en raad vastgestelde kaders een formaliteit.

Met inbegrip van het bestuurlijke besluitvormingsproces van college en raad bedraagt de periode tussen het indienen van de inschrijvingen tot het daadwerkelijke contracteren van de winnende inschrijver minimaal 90 dagen. De wettelijk gestandsdoeningstermijn bedraagt normaliter 50 dagen, tenzij anders vermeld in de selectieprocedure. Een langere gestandsdoeningstermijn kost geld en gaat dus ten koste van het financiële bod.

Het afzien van de voorhangprocedure bij het gunningsbesluit betekent niet alleen een procedurele versnelling, maar heeft ook positieve financiële gevolgen op de biedingen. Een prijs langer gestand doen in een opgaande markt kost geld. Dit heeft een negatief effect op de (grond)biedingen van marktpartijen of een prijsopdrijvend effect op de aanbidding.

Omdat er bovendien onzekerheid is of er aan de eerste gegadigde gegund gaat worden vraagt de gemeente aan de tweede en derde partij uit de gunning of zij nog even in de wacht willen blijven. Mogelijk krijgen zij het project gegund als de gemeente besluit om het project niet aan nummer één te gunnen. We zorgen daarmee als gemeente voor onnodige krapte in de markt die ook bedrijven geld kost. Marktpartijen kunnen immers hangende de besluitvorming niet zonder risico een ander werk aannemen.

Het door de raad afzien van lichte en zware voorhang bij het gunningsbesluit zou dus niet alleen een procedurele versnelling betekenen maar heeft ook positieve financiële gevolgen voor de biedingen.

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

- 1a. Beleidskader gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk bezit met
- 1b. Diverse bijlagen
2. Samenvatting beleidskader gestandaardiseerde werkwijze.