



Samenvatting gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk bezit.

BBV 2017/24238 16 mei 2017

In de nota *Gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk bezit* presenteert het college het beleid voor verkoop van vastgoed en gronden en de hiermee samenhangende uniforme werkwijze. Hiermee is een snellere en eenduidige manier van de verkoop van gemeentelijk bezit mogelijk en het biedt de mogelijkheid om aan marktpartijen de (selectie)procedures met betrekking tot verkopen in een vroeg stadium kenbaar te maken. 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 immers: transparant, openbaar en marktconform (TOM). Een uniforme werkwijze en samenhangend beleid maken een snellere en eenduidige manier van het verkopen van gemeentelijk bezit mogelijk.

Op hoofdlijnen rangschikken we de verkoop van gemeentelijk bezit in drie onderdelen:

1. Platte verkoop: de prijs is doorslaggevend (bij verkoop van bestaand vastgoed zonder herontwikkelingsopgave).
2. Complexe verkoop: meervoudige selectie; als prijs en kwaliteit van de ontwikkeling belangrijk zijn.
3. Aanbesteding: als er een overheidsopdracht wordt meegegeven.

Resumerend komen we tot de volgende algemene en specifieke beleidsregels die moeten worden gehanteerd bij het verkopen van vastgoed en gronden:

Algemene beleidsregels

Beleidsregel I. De verkoop van vastgoed gebeurt TOM

Voor elk te verkopen object zal een keuze worden gemaakt of het een platte verkoop is of dat het gaat via een selectieproces. Voor alle verkopen (het verkopen van vastgoed (panden) en het selecteren van marktpartijen voor gebiedsontwikkeling) geldt dat deze plaatsvinden volgens het principe: transparant, openbaar en marktconform (TOM).

Beleidsregel II. Uitzonderingen

Enkelvoudige of meervoudige onderhandse selectie is mogelijk in de volgende drie gevallen:

- A. selecties voor functies op het gebied van cultuur en ontspanning;
- B. Selecties voor (uitbreiding van)sportaccommodaties
- C. selecties voor bedrijfsruimten op bedrijventerrein Waarderpolder.

Enkelvoudige of meervoudige onderhandse selectie is mogelijk indien het gaat om de ontwikkeling van cultuur- en ontspanningsfaciliteiten of sportaccommodaties onder de voorwaarde dat met een eindgebruiker verplichtingen worden aangegaan die maatwerk behoeven. Onderzoek moet hebben uitgewezen dat voor de betreffende eindgebruiker geen mogelijkheden bestaan in het bestaande aanbod. Binnen cultuur- en ontspanningsfaciliteiten geldt deze beleidsregel bovendien limitatief voor de volgende vijf functies:

1. concerthal

2. museum
3. podiumkunstbeoefening
4. schouwburg
5. theater

Eén op één transacties zijn verder mogelijk bij bedrijfsruimtes op bedrijventerrein Waarderpolder als er een eindgebruiker aanwezig is waardoor afzetbaarheid is gegarandeerd, en die past in de visie of de verdere ontwikkeling voor bedrijventerrein Waarderpolder.

Beleidsregel III. Hardheidsclausule

Als er zwaarwegende redenen zijn om in een specifiek geval af te zien van een openbaar meervoudig selectieproces kan dit, schriftelijk gemotiveerd, ter goedkeuring worden voorgelegd aan het College van B&W.

De volgende indicatoren (niet limitatief) kunnen van belang zijn voor de beoordeling van deze redenen:

- zwaarwegende belangen in het projectgebied;
- de beoogde eindgebruiker past zeer goed in het gebied en heeft aantoonbaar een grote toegevoegde waarde.
- De beoogde eindgebruiker of het beoogd gebruiksdoel is politiek en bestuurlijk gewenst.
- Een zeer uniek en/of innovatief pilot project met meerwaarde voor de stad;
- aantoonbaar geen interesse van andere partijen;

Geen zwaarwegende redenen zijn;

- Mogelijke vertraging van het project;
- De bestuurder of een andere bevoegde van de gemeente is al in onderhandeling met een partij.

Beleidsregel IV. Integriteit

Bij de selectie van een partij moet, op basis van de landelijke Wet Bibob en de beleidslijn Wet Bibob en Vastgoedtransacties van de gemeente Haarlem de integriteit van de betreffende partij worden onderzocht. Bij een negatieve uitkomst wordt deze partij niet geselecteerd en wordt geen overeenkomst met de betreffende partij gesloten.

Beleidsregels specifiek voor het verkopen van vastgoed

Beleidsregel V. Maatwerk

Verkoop is maatwerk; voor elk te verkopen perceel of object wordt een specifieke verkoopstrategie opgesteld waarbij onderhavige beleidsregels uitgangspunt zijn. Kopers worden uitgebreid geïnformeerd en beperkingen ten aanzien van de verkoopbaarheid moeten zoveel mogelijk worden voorkomen.

Beleidsregel VI. Voorkeurspositie

Zittende huurders in het te verkopen vastgoed hebben geen voorkeurspositie noch een eerste recht van koop. Uitzonderingen hierop zijn:

als er eerder vastgelegde afspraken zijn gemaakt;

als het college (al dan niet via de hardheidsclausule, beleidsregel III) besluit tot een voorkeurspositie;

de verkoop van reguliere woningen; deze worden eerst tegen de getaxeerde leegwaarde aangeboden aan de huurder. Waarbij geldt dat als de huurwoning sociaal en zelfstandig te verkopen is, deze alvorens te worden aangeboden aan de zittende huurder, eerst wordt aangeboden aan toegelaten instellingen voor de volkshuisvesting (o.a. corporaties)

Beleidsregel VII. Prijsbepaling

Het verkopen van gemeentelijk vastgoed moet een marktconforme prijs opbrengen. Als voor een beleidsdoel blijkt dat een aantoonbaar lager verkoopresultaat tot de mogelijkheden behoort, moet het ontstane prijsverschil worden gecompenseerd dan wel inzichtelijk worden gemaakt door het betreffende beleidsveld.

Aanvullende beleidsregels bij selectieprocessen

Beleidsregel VIII. Duurzaamheid

In Haarlem wegen we duurzaamheid voor minimaal dertig procent mee in de wegingscriteria van het selectieproces.

Beleidsregel IX. Kwaliteit

Bij iedere selectie beargumenteren we in welke mate kwaliteit onderdeel uitmaakt van een selectie en wat het traject voor de kwaliteitsbewaking is.

Beleidsregel X. Tijdwinst in het bestuurlijk traject

Als selectie en gunningsleidraad door college zijn vastgesteld passend binnen dit beleidskader is de uitkomst van de selectie en gunning een logisch gevolg. In deze gevallen zien commissie en raad af van een aparte bestuurlijke procedure in het kader van artikel 7 van de Financiële verordening.

Beleidsregel XI. Geheimhouding

Kopende partij alsook de prijs van het verkochte zullen pas openbaar worden gemaakt na definitieve besluitvorming en de daarbij behorende gevraagde zienswijze van commissie of Raad. Dit om privacy koper waar nodig te waarborgen en een mogelijke toekomstige onderhandelingspositie van de gemeente bij een aangepast besluit niet te ondermijnen. Dit met inachtneming en het bekrachtigen van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet, of artikel 86 van de Gemeentewet (in geval van uitwisseling van dergelijke vertrouwelijke informatie die beperkt blijft tot de raadscommissie) ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente alsmede het voorkomen van een onevenredige bevoordeling of benadeling van derden als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. Geheimhouding wordt opgelegd tot het moment van de definitieve transactie en de verwerking ervan in de registers.