

Beleidsregel selectieproces bij uitgifte, verkoop, verhuur en ingebruikgeving gemeente Utrecht

Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht,

Gelet op de artikelen 4:81 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht in samenhang met artikel 160, eerste lid, onder d, Gemeentewet,

Overwegende dat:

de Hoge Raad op 26 november 2021 het 'Didam arrest' heeft gewezen.

de Hoge Raad in het Didam-arrest kort samengevat heeft geoordeeld dat de gemeente bij het sluiten van overeenkomsten gebonden is aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel. Daarnaast heeft de Hoge Raad geoordeeld dat dit (dus) ook geldt voor de beslissing met wie en onder welke voorwaarden de gemeente een overeenkomst tot verkoop van een onroerende zaak sluit.

Mede naar aanleiding van het Didam arrest het gewenst is een beleidsregel vast te stellen over hoe burgemeester en wethouders het selectieproces vormgeven bij het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten ten aanzien van onroerende zaken.

Besluiten de volgende beleidsregel vast te stellen:

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

Deze beleidsregel verstaat onder:

- Algemene Voorwaarden Maatschappelijk Vastgoed: de algemene voorwaarden van de gemeente Utrecht die op de huur van een sport- of gymzaal, een sportveld, atletiekbaan of sporthal van toepassing zijn en te vinden zijn via de website: www.utrecht.nl,
- Didam arrest: het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778.
- Eén-op-één-uitgifte: de gevallen waarin er maar één serieuze gegadigde is voor een Uitgifte, huur- of ingebruikgevingsovereenkomst en wordt afgezien van een Openbare selectieprocedure.
- Eén-op-één-publicatie: de publicatie op <https://vastgoedaanbod.utrecht.nl/> waarin gemotiveerd kenbaar wordt gemaakt dat er maar één serieuze gegadigde is voor een Uitgifte of een huur- of ingebruikgevingsovereenkomst.
- HARVO-BOS: Huurafhankelijke opstalrechten voor Bestaande Opstallen Sport.
- Makelpunt: www.makelpunt-utrecht.nl, het makelpunt van de gemeente Utrecht.
- Onderwijswetgeving: de wet primair onderwijs, de wet voortgezet onderwijs 2020 en de wet op de expertisecentra.
- Online Loket: het online loket van de gemeente Utrecht te vinden via www.utrecht.nl.
- Openbare selectieprocedure: een vormvrije selectieprocedure bij niet-aanbestedingsplichtige Uitgiftes en huur-, pacht- en ingebruikgevingsovereenkomsten, waarbij de beste inschrijving wordt

bepaald aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en een selectie-, inschrijf- of tenderbrochure of leidraad.

- Uitgifte(s): verkoop van onroerende zaken, uitgifte in erfpacht, het vestigen van zakelijke rechten (waaronder huurafhankelijke opstalrechten) en grondruil.
- Vastgoedaanbod: de website <https://vastgoedaanbod.utrecht.nl/>.

Artikel 2 Doel

Deze beleidsregel heeft als doel duidelijk te maken hoe burgemeester en wethouders handelen bij Uitgifte(s), verhuur en ingebruikgeving van onroerende zaken.

Artikel 3 Afbakening

Deze beleidsregel is van toepassing op Uitgifte(s), verhuurovereenkomsten, pachtovereenkomsten en ingebruikgevingsovereenkomsten. Deze beleidsregels zijn niet van toepassing voor zover een aanvraag aan aanbestedingsplichtige opdracht bevat of voor zover de gemeente Utrecht vrijwillig de regels uit het aanbestedingsrecht toepast. Deze beleidsregels hebben geen betrekking op aanbestedingen ten behoeve van inkoop van leveringen, diensten of werken. De Utrechtse beleidskaders hiervoor zijn vastgelegd in de Nota Inkoop.

Hoofdstuk 2 Openbare selectieprocedure

Artikel 4 Openbare selectieprocedure

1. Burgemeester en wethouders hanteren bij Uitgifte, verhuur, verpachting of ingebruikgeving van onroerende zaken een Openbare selectieprocedure, tenzij er sprake is van een situatie als beschreven in hoofdstuk 3, 4, 5 of de Uitgifte, verhuur of ingebruikgeving onderdeel is van een toewijzing van een schaars recht, subsidietender of aanbestedingsprocedure.

2. Selectiemethodes die kunnen worden toegepast zijn (niet limitatief):

Selectie op basis van een tender met wegingscriteria;

Selectie op basis van het hoogste bod;

Selectie door middel van loting;

Selectie op basis van wie het eerst komt wie het eerst maalt, waarbij inschrijvingen op volgorde van binnenkomst worden behandeld.

3. Per Openbare selectieprocedure bepalen burgemeester en wethouders welke selectiemethode wordt toegepast, waarbij objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria worden gehanteerd. Bij ieder van de selectiemethoden worden zogenaamde knock-out criteria (minimumeisen waaraan in ieder geval dient te worden voldaan) en inschrijfvoorwaarden geformuleerd of een selectieleidraad gehanteerd. In de Openbare selectieprocedure zal ook het proces na inschrijving worden beschreven.

Artikel 5 Publicatie van Openbare selectieprocedures.

1. Publicaties van Openbare selectieprocedures ten aanzien van Uitgiftes vinden plaats op of via de website Vastgoedaanbod.

2. Publicaties van Openbare selectieprocedures ten aanzien van verhuur of ingebruikgeving van onroerende zaken vinden plaats op of via de website Vastgoedaanbod. Ten aanzien van het beschikbare (bedrijfs)vastgoed zal de website Vastgoedaanbod doorlinken naar het Makelpunt waar het beschikbare (bedrijfs)vastgoed voor verhuur of ingebruikgeving wordt weergegeven. Aanbod ten aanzien van woningen zal in beginsel via de website Vastgoedaanbod weergegeven worden.

3. Burgemeester en wethouders zijn in aanvulling op de publicatielocaties, zoals genoemd onder 1 en 2 van dit artikel altijd, gerechtigd om de Openbare selectieprocedures ook op andere locaties kenbaar te maken.

Hoofdstuk 3 Uitzondering op Openbare selectieprocedure

Artikel 6 Situaties waarin er maar één serieuze gegadigde is

1. In onderstaande tabel wordt per onderwerp aangegeven in welke situatie burgemeester en wethouders kunnen besluiten om zonder Openbare selectieprocedure en derhalve één-op-één over te gaan tot Uitgifte, verhuur of ingebruikgeving van onroerende zaken, omdat er in beginsel sprake is van één serieuze gegadigde.

Onderwerp	Toelichting
Uniek project	Een zeer uniek, gecompliceerd of innovatief (pilot)project met meerwaarde voor de stad dat geen enkele andere partij kan realiseren.
Uitgifte/verhuur ten behoeve van sociale huur aan een woningcorporatie, mits daarover prestatieafspraken zijn gemaakt	De samenwerkingsafspraken tussen de gemeente Utrecht en de Stichting Utrechtse woningcorporaties (STUW) worden vastgelegd in zogenaamde prestatieafspraken. Gemeente Utrecht wil bijdragen aan deze prestatieafspraken door middel van onderstaande beleidslijnen: 1. Bij gemeentelijke Uitgiftes of verhuur met een programma van 100% sociale huurwoningen geven burgemeester en wethouders de grond één-op-één aan een STUW-corporatie uit. 2. Bij gemeentelijke Uitgiftes of verhuur waarbij minimaal 75% van het te realiseren bouwblok (in m² BVO) sociale huur betreft geven burgemeester en wethouders de grond één-op-één aan een STUW-corporatie uit. Hierbij gelden de volgende randvoorwaarden: - De STUW-corporatie neemt de verantwoordelijkheid voor de realisatie van

	de gehele bouwopgave die behoort tot de betreffende Uitgifte. Indien nodig zoekt zij hier een partner bij. - Door middel van een taxatie wordt vooraf de marktconforme grondprijs van het commerciële deel van de ontwikkeling bepaald. 3. Bij gemeentelijke Uitgiftes of verhuur waarbij minimaal 50% van het te realiseren bouwblok (in m² BVO) sociale huur én minimaal 25% van het te realiseren bouwblok middenhuur betreft, besluiten burgemeester en wethouders situationeel of grond één-op-één aan een STUW-corporatie wordt uitgegeven of verhuurd.
Bouwclaims, verplaatste zelfrealisatie, grondruil en het schadebeperkend aanbod bij of ter voorkoming van onteigening	Indien een partij vanwege een belemmerende grondpositie een (integrale) gebiedsontwikkeling blokkeert, dan kunnen burgemeester en wethouders besluiten, eventueel vooruitlopend op een onteigening of aanwijzing op grond van de wet voorkeursrecht gemeenten, met deze partij in onderhandeling te treden over de verkrijgingen van de percelen en in dat kader een bouwclaim- of grondruilovereenkomst sluiten met deze partij of een schadebeperkend aanbod doen. Indien in verband hiermee burgemeester en wethouders het voornemen hebben tot Uitgifte van de onroerende zaak, dan is in beginsel het uitgangspunt dat de betreffende partij de enige serieuze gegadigde is voor de betreffende onroerende zaak. Het voorgaande kan ook zien op een huurrelatie.
Verlenging van een erfpachtrecht of heruitgifte van een erfpachtrecht aan de bestaande erfpachter	Indien burgemeester en wethouders besluiten tot verlenging, wijziging van de erfpachttermijn of heruitgifte van het erfpachtrecht, dan hanteren burgemeester en wethouders als uitgangspunt dat de bestaande erfpachter de enige serieuze gegadigde is.
Uitgifte verdeelstation	Wanneer burgemeester en wethouders een vergunning op grond van de Verordening ondergrond: kabels, leidingen en boomwortels gemeente Utrecht hebben verleend voor de plaatsing van ondergrondse en/of bovengrondse ondersteuningswerken (waaronder o.a. begrepen transformatorstations/huisjes, stadsverwarming en glasvezelstations).
Snippergroen	Indien burgemeester en wethouders besluiten tot Uitgifte of verhuur dan wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de bewoner van het aangrenzende perceel in beginsel de enige

	serieuze gegadigde is voor het perceel snippergroen, tenzij er meerdere bewoners met een aangrenzend perceel zijn. In die situatie zullen burgemeester en wethouders inventariseren welke aangrenzend bewoners geïnteresseerd zijn in de verkrijging van het perceel snippergroen. Indien er meerdere gegadigden zijn, dan houden burgemeester en wethouders een selectieprocedure onder de bewoners met een aangrenzend perceel.
Omzetting erfpachtrecht	Een erfpachter, die op basis van het vigerende beleid, in aanmerking kan komen voor omzetting van het erfpachtrecht naar vol eigendom, beschouwen burgemeester en wethouders in beginsel als enige serieuze gegadigde voor verkrijging van het bloot eigendom.
Uitgifte (rest)percelen aan partij vanwege bestaande grondpositie	Indien een partij een ontwikkeling wil realiseren en het grootste gedeelte van de grond in eigendom/erfpacht heeft en (rest)percelen van de gemeente Utrecht (die niet zelfstandig ontwikkeld kunnen worden) nodig heeft om de ontwikkeling te realiseren, dan zullen burgemeester en wethouders onderzoeken of de ontwikkeling beleidsmatig wenselijk is. Indien dat het geval is, dan beschouwen burgemeester en wethouders de betreffende partij in beginsel als enige serieuze gegadigde voor het restperceel van de gemeente Utrecht. Indien de gemeentelijke percelen niet als restpercelen kunnen worden beschouwd, maar vanwege logistieke, planologische of beleidsmatige omstandigheden beter gezamenlijk met percelen van een marktpartij kunnen worden ontwikkeld, dan beschouwen burgemeester en wethouders de betreffende partij in beginsel ook als enige serieuze gegadigde.
Uitgifte, verhuur, verpachting of ingebruikgeving ter uitvoering wettelijke taak	Indien een Uitgifte, verhuur, verpachting of ingebruikgeving plaatsvindt ter uitvoering van een wettelijke taak, dan wel op last van een hogere overheid aan een daartoe aangewezen afnemer (bijvoorbeeld het COA), dan is in beginsel sprake van maar één serieuze gegadigde.
Onderwijshuisvesting	Op grond van de Onderwijswetgeving heeft de gemeente Utrecht de wettelijke plicht om voor huisvesting van scholen te zorgen. Deze wettelijke plicht voeren burgemeester en wethouders uit in samenspraak met de schoolbesturen van de scholen die in de gemeente Utrecht gesticht zijn. Omdat er sprake is van een wettelijke plicht die onderling met de schoolbesturen is afgestemd zijn burgemeester en

	wethouders van oordeel, dat er in een dergelijk geval maar één serieuze gegadigde is voor het schoolgebouw.
Kindcentra/kinderopvanglocaties	Indien een school op basis van de <i>Nadere regel schoolgebouwen volgens gemeentelijk beleid voor kinderen</i> het eigendom verkrijgt van de kinderopvanglocatie van de gemeente Utrecht, dient het schoolbestuur de kindpartner op basis van een Openbare selectieprocedure te selecteren, tenzij er maar één serieuze gegadigde is in welk geval een Eén-op-één publicatie plaats zal vinden. Indien de gemeente Utrecht op basis van de <i>Nadere regel schoolgebouwen volgens gemeentelijk beleid voor kinderen</i> verhuurder wordt of het vastgoed verkoopt, zullen burgemeester en wethouders de kindpartner op basis van een Openbare selectieprocedure selecteren, tenzij er maar één serieuze gegadigde is in welk geval een Eén-op-één publicatie plaats zal vinden. Burgemeester en wethouders zullen dit in samenspraak met het schoolbestuur organiseren, omdat de samenwerking tussen de school en de kindpartner essentieel is. Ten aanzien van een aantal locaties die nog niet feitelijk gerealiseerd zijn, maar waarbij de kindpartner al geselecteerd is, zijn burgemeester en wethouders van oordeel dat er maar één serieuze gegadigde is.
HARVO-BOS	Het vestigen van de HARVO-BOS is de juridische vastlegging van hetgeen feitelijk tussen partijen reeds gold. Andere partijen komen daarvoor dan ook niet in aanmerking. Gelet hierop zijn Burgemeester en wethouders van oordeel dat de sportvereniging de enige serieuze gegadigde voor de HARVO-BOS. Soms wenst een sportvereniging in aanvulling op de HARVO-BOS bepaalde stukjes grond aanvullend te huren of door middel van een huurafhankelijk opstalrecht te verkrijgen omdat deze direct verband houden met de exploitatie van het gehuurde dat onder de HARVO-BOS valt. Ook voor die stukjes grond is volgens burgemeester en wethouders de sportvereniging in beginsel de enige serieuze gegadigde.
Verlenging huur en gebruikgevingsovereenkomsten	Indien in de huur- of gebruikgevingsovereenkomsten automatische verlengingsopties zijn overeengekomen, zullen burgemeester en wethouders geen stappen ondernemen in het kader van het Didam arrest. Indien er sprake is van een afwijkende nieuwe huur- of verlengingstermijn, dan zijn burgemeester en wethouders in

	beginsel van oordeel dat de zittende huurder of gebruiker de enige serieuze gegadigde is. Indien de huur- of ingebruikgevingsovereenkomst voor bepaalde duur en zonder verlengingsopties in de markt is gezet, dan zal de overeenkomst na afloop van de bepaalde duur eindigen en zullen burgemeester en wethouders het gehuurde of de in gebruik gegeven onroerende zaak via een Openbare selectie weer aanbieden, tenzij er een dusdanige onderbouwing is dat de zittende huurder of gebruiker de enige serieuze gegadigde is voor een nieuwe huurperiode.
Indeplaatsstelling/contractsovername	Indien sprake is van een wettelijke indeplaatsstelling op basis van artikel 7:290 BW, zijn burgemeester en wethouders van oordeel dat er maar één serieuze gegadigde is. Ten aanzien van andere soorten contractsovernames zijn burgemeester en wethouders terughoudend en wordt bekeken hoe geborgd kan worden dat er een Openbare selectie plaatsvindt, bijvoorbeeld in samenspraak met de huidige huurder, tenzij de gemeente van oordeel is dat er in het desbetreffende geval sprake is van één serieuze gegadigde.. Ten aanzien van een aandelenoverdracht bij een hurende entiteit of fusie/overname heeft de gemeente Utrecht als verhuurder geen invloed en wijzigt er niets aan de huurovereenkomst. In dat geval zal er dan ook geen actie worden ondernomen in het kader van het Didam arrest.
Voorkeursrechten van koop of verhuur	Indien in reeds gesloten overeenkomsten een voorkeursrecht of een eerste recht van koop of huur is opgenomen, zullen burgemeester en wethouders beoordelen hoe zij zowel deze rechten kan respecteren, maar ook zoveel mogelijk aan het bepaalde in het Didam arrest kan voldoen. Indien dit recht is opgenomen kan dit aanleiding zijn om te oordelen, dat de contractspartij de enige serieuze gegadigde is. In nieuwe overeenkomsten zullen burgemeester en wethouders geen voorkeursrechten of eerste rechten van koop of verhuur meer opnemen.
Antennes voor mobiele communicatie	Mobiele operators, die op grond van de Telecommunicatiewet zijn aangewezen voor de exploitatie van mobiele communicatienetwerken, stellen per gemeente voor het plaatsen van vergunningsvrije antenne installaties een gezamenlijk plaatsingsplan op als bedoeld in het Antenneconvenant 2021-2025. Bij de vestiging van een zakelijk recht voor een locatie conform dat plaatsingsplan

	wordt de onderling aangewezen mobiele operator als enige serieuze gegadigde aangemerkt.
Andere indicatoren	Naast de hierboven genoemde situaties kunnen er ook andere indicatoren of uitzonderingen zijn, die aanleiding kunnen zijn om ten aanzien van een onroerende zaak over te gaan tot een Eén-op-één-uitgifte. Indien dit het geval is zullen burgemeester en wethouders dit onderbouwen in een Eén-op-één-publicatie.

Artikel 7 Publicaties van Eén-op-één-uitgifte

1. Burgemeester en wethouders publiceren het voornemen tot Eén-op-één-uitgifte op de website Vastgoedaanbod, zodat andere gegadigden zich kunnen melden indien deze gegadigden menen dat de betreffende partij ten onrechte als de enige serieuze gegadigde is aangemerkt. Daarnaast kan de Eén-op-één uitgifte ook op andere wijze bekend worden gemaakt, zoals via social media, een makelaar, Funda en officiële bekendmakingen.

In de Eén-op-één-publicatie staat in ieder geval:

- het adres en de kadastrale gegevens van de onroerende zaak waarvoor burgemeester en wethouders één-op-één een overeenkomst aan willen gaan;
- de motivatie waarom er maar één serieuze gegadigde is.

2. Eenieder heeft de mogelijkheid om binnen 20 kalenderdagen een gemotiveerde reactie te sturen aan de gemeente Utrecht, waarin aangegeven wordt waarom men zich niet kan verenigen met het voornemen. Indien de termijn wordt overschreden zonder dat een dergelijke gemotiveerde reactie door de gemeente Utrecht is ontvangen, staat het burgemeester en wethouders vrij om tot contractsluiting over te gaan. Als burgemeester en wethouders het niet eens zijn met een ontvangen gemotiveerde reactie, heeft de indiener vervolgens nog 20 kalenderdagen de gelegenheid om een kort geding-procedure te starten en een dagvaarding te sturen aan het adres van de gemeente Utrecht (als de termijn afloopt in het weekend wordt deze verlengd t/m maandag). Indien de termijn wordt overschreden zonder dat de kort geding-dagvaarding aan het adres van de gemeente Utrecht is betekend, staat het burgemeester en wethouders ook vrij om tot contractsluiting over te gaan. Burgemeester en wethouders beschouwen de bovengenoemde 20 kalenderdagen-termijnen als een vervalt termijn. Indien na afloop van deze termijn een reactie wordt ingediend of een kort geding aanhangig wordt gemaakt dan zijn burgemeester en wethouders van oordeel dat de rechten van de indiener verwerkt zijn.

3. Burgemeester en wethouders kunnen, als er redenen zijn waarom het ondertekenen van een overeenkomst niet kan worden uitgesteld, besluiten om af te wijken van de mogelijkheid om eerst binnen 20 kalenderdagen een gemotiveerde reactie te sturen zoals bedoeld in lid 2 en ervoor kiezen om alleen een termijn voor het starten van een kort geding-procedure te geven.

Hoofdstuk 4 Bijzondere selectieprocedures

Burgemeester en wethouders hanteren in de gevallen, zoals in dit hoofdstuk beschreven, een bijzondere selectieprocedure, die afwijkt van de in hoofdstuk 2 omschreven Openbare selectieprocedure.

Artikel 8 Sportlocaties en buurtcentra

Ten aanzien van buurtcentra en sportlocaties die structureel worden gebruikt door verschillende maatschappelijke instellingen en sportclubs worden in de Algemene Voorwaarden Maatschappelijk Vastgoed per locatie beschreven hoe deze ter beschikking worden gesteld. Voor incidenteel gebruik van sportlocaties en buurtcentra kan eenieder een aanvraag doen via het Online Loket. Voor de binnensportlocaties en de buurtcentra kan direct een reservering geplaatst worden. Voor de huur van een zwembad, sportveld of atletiekbaan kan per e-mail contact opgenomen worden met de gemeente Utrecht.

Artikel 9 Evenementen

De ruimte voor buitenevenementen wordt verdeeld conform de regels die zijn opgenomen in de Algemene plaatselijke verordening Utrecht 2010 onder afdeling 5.7B Buitenevenementen.

Artikel 10 Begraafplaatsen

De gemeente Utrecht heeft begraafplaatsen die te vinden zijn via de website www.utrecht.nl. Eenieder kan een verzoek doen om hier begraven te worden. Mocht er sprake zijn van twee of meerdere aanvragen voor hetzelfde graf, dan wordt deze toegewezen op basis van wie het eerst komt wie het eerst maalt.

Artikel 11 Wooncoöperaties

Burgemeester en wethouders kunnen opgaves in de markt zetten die zich geheel richten op het ontwikkelen van huur- of koopwoningen door een wooncoöperatie. Deze kavels worden uitgezet onder alle initiatieven die zich hebben ingeschreven in de gemeentelijke kaartenbak. Selectie vindt plaats op basis van een selectieleidraad. De beste inschrijving krijgt een optie om een project voor een wooncoöperatie te ontwikkelen. De opgave wordt gepubliceerd via de website Vastgoedaanbod. Inschrijving voor de gemeentelijke kaartenbak kan via het invullen van een aanmeldformulier, te verkrijgen via de website Vastgoedaanbod. Art. 4 lid 3 van deze Beleidsregels is van toepassing op deze selectiemethode.

Artikel 12 Bedrijfskavels

Burgemeester en wethouders bieden ook speciaal aangewezen kavels voor bedrijven op bedrijfsterreinen via de website Vastgoedaanbod aan. Hierop kan iedereen die voldoet aan de beschreven voorwaarden zich inschrijven. Burgemeester en wethouders gaan op volgorde van inschrijving in gesprek met geïnteresseerde partijen, volgens het criterium wie het eerst komt wie het eerst maalt. Daarna wordt getoetst of het bedrijf past bij de andere bedrijven op het bedrijventerrein. Daarbij wordt getoetst aan het bestemmingsplan en, indien van toepassing, het stedenbouwkundig plan of beeldkwaliteitsplan. Indien er interesse is voor een kavel waarover burgemeester en wethouders al in gesprek zijn met een andere partij, dan komt de geïnteresseerde partij op een wachtlijst te staan. Art. 4 lid 3 van deze Beleidsregels is van toepassing op deze selectiemethode.

Hoofdstuk 5 Situaties waarin het Didam–arrest niet van toepassing is

Artikel 13

In onderstaande tabel wordt per onderwerp aangegeven dat er sprake is van een situatie waarop, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, het Didam-arrest in beginsel niet van toepassing is.

Onderwerp	Toelichting
Wijzigingen bestaande huurovereenkomsten	Bij wijzigingen van huur-, pacht- en ingebruikgevingsovereenkomsten die niet te maken hebben met de huur-, pacht- of bruikleentermijn zullen burgemeester en wethouders in beginsel geen stappen ondernemen in het kader van het Didam arrest. Dit geldt ook indien de huurprijs gewijzigd wordt. Wel zal per dossier afgewogen worden of de wijzigingen een dusdanige impact hebben, dat gesteld kan worden dat een andere gegadigde hierdoor ook interesse in het object zou hebben en of de wijziging dusdanig is dat het gehuurde opnieuw aan de markt aangeboden moet worden of de wijziging gepubliceerd moet worden.
Wijzigingen zakelijke rechten	Bij wijzigingen van zakelijke rechten (zoals erfpachtrechten, opstalrechten en erfdienstbaarheden) zullen burgemeester en wethouders in beginsel geen actie ondernemen in het kader van het Didam arrest, tenzij de duur van het recht wordt verlengd. Wel wordt per dossier afgewogen of de wijzigingen een dusdanige impact hebben dat gesteld kan worden dat een andere gegadigde hierdoor ook interesse in het object zou hebben en of de wijziging dusdanig is dat het zakelijk recht opnieuw aan de markt aangeboden moet worden of de wijziging gepubliceerd moet worden. Bij conversie van erfpachtrechten zal in beginsel geen actie worden ondernemen in het kader van Didam
Overige gebruiks- en zakelijke rechten	Voor andere dan in deze beleidsregel omschreven gebruiksrechten en zakelijke rechten (zoals bijvoorbeeld een erfdienstbaarheid) zal geen actie ondernomen worden in het kader van het Didam arrest, tenzij er sprake is van een exclusief gebruiksrecht. Dan zal er een afweging plaatsvinden aan de hand van de omstandigheden van het geval.

Onderhuur	Burgemeester en wethouders zullen in beginsel haar huurders dan wel gebruikers bij een eventuele onderhuursituatie niet opleggen, dat de onderhuurder of gebruiker geselecteerd moet zijn in overeenstemming met het Didam arrest tenzij hier aanleiding toe is.
Toestemming overdracht	Burgemeester en wethouders zullen in beginsel bij een verzoek tot overdracht van een eigenaar of zakelijk gerechtigde (voor zover hiervoor toestemming van de gemeente Utrecht is vereist) niet opleggen, dat de opvolgend eigenaar of zakelijk gerechtigde geselecteerd moet zijn in overeenstemming met het Didam arrest tenzij hier aanleiding toe is. Burgemeester en wethouders zijn in beginsel ook niet verplicht tot publicatie hiervan.
Noodsituatie	Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid geen actie te ondernemen in het kader van het Didam arrest ingeval de termijnen van de Openbare selectieprocedure of een Eén-op-één publicatie wegens dwingende spoed niet in acht kunnen worden genomen als gevolg van gebeurtenissen die door de burgemeester en wethouders niet konden worden voorzien en niet aan burgemeester en wethouders zijn te wijten.

Hoofdstuk 5 Slotbepalingen

Artikel 14 Intrekking

De huidige beleidsregel het Utrechtse Selectiebeleid bij gronduitgifte, zoals vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van 16 juni 2021, wordt ingetrokken.

Artikel 15 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking de dag na bekendmaking.

Artikel 16 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als Beleidsregel selectieproces bij uitgifte, verkoop, verhuur en ingebruikgeving gemeente Utrecht.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht, in de vergadering van 5 maart 2024.

De burgemeester

Sharon A.M. Dijksma

De secretaris,

Michiel J. Ruis

Bijlage bij raadsvoorstel

Toelichting bij Beleidsregel selectieproces bij uitgifte, verkoop, verhuur en ingebruikgeving gemeente Utrecht

Artikelsgewijs

In deze artikelsgewijze toelichting worden alleen de bepalingen die nadere toelichting nodig hebben, behandeld

Inleiding

Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat burgemeester en wethouders bij verkoop van onroerende zaken aan (potentiële) gegadigden mededingingsruimte moet bieden als er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In uitzonderingsgevallen kunnen burgemeester en wethouders (op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria) besluiten gronden één-op-één uit te geven. Een voornemen daartoe moet tijdig voorafgaand aan de verkoop te publiceren en motiveren, zodat eenieder daarvan kennis kan nemen. Uit latere rechtspraak na het Didam arrest volgt dat het voorgaande ook van toepassing is bij uitgifte in erfpacht, vestigen van zakelijke rechten, verhuur, ingebruikgeving, ruil of pacht van onroerende zaken.

Artikel 3

Ter vermijding van misverstanden, deze beleidsregel is niet van toepassing indien de gemeente zelf koper, ontvanger van een zakelijk recht, huurder, gebruiker of pachter is of indien zij een hypotheekrecht executeert.

Artikel 4

De onroerende zaken die de gemeente Utrecht verhuurd heeft zijn in beginsel in eigendom om haar beleidsdoelen te ondersteunen. Veel van de huurders van de gemeentelijke locaties hebben een subsidierelatie waarbij het gebruikelijk is dat deze huurder een locatie van de gemeente Utrecht kan huren. De gemeente Utrecht zal in de Openbare selectieprocedure voor subsidies (subsidietenders) dan wel bij aanbestedingen meenemen dat hieraan de huur of gebruik van vastgoed van de gemeente Utrecht wordt gekoppeld indien en voor zover dit mogelijk is. Hiermee wordt aan de voorkant mededingingsruimte geboden en kan na het selecteren van de inschrijver dan wel verstrekking van de subsidie of opdracht vastgoed ter beschikking worden gesteld aan de desbetreffende partij. In dat geval wordt dus niet de Openbare selectieprocedure gevolgd zoals bedoeld in deze beleidsregel, maar wordt op andere wijze mededingingsruimte geboden.

Artikel 5 lid 2

Indien beschikbaar vastgoed voor verhuur of ingebruikgave wordt meegenomen in een aanbestedingstraject dan wel subsidietraject wordt dit niet op de website Vastgoedaanbod en/of Makelpunt gepubliceerd. De subsidietrajecten zijn te vinden als nadere regel op www.overheid.nl. De aanbestedingstrajecten zijn te vinden op www.tendernet.nl of via Mercell Source-to-Contract.

Artikel 6

Uitgifte ten behoeve van sociale huur aan een woningcorporatie mits daarover prestatieafspraken zijn gemaakt

De Utrechtse woningcorporaties zijn een belangrijke samenwerkingspartner bij het realiseren en behouden van de sociale/betaalbare woningvoorraad in Utrecht. In Utrecht hebben de woningcorporaties gezamenlijk de Stichting Utrechtse Woningcorporaties (STUW) opgericht, waarin zij samenwerken aan goede woningen, prettige buurten en woonkansen voor huishoudens met een laag inkomen of anderen die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien. Dat doen zij in samenwerking met de gemeente Utrecht, de huurdersorganisaties en allerlei organisaties en instellingen in de stad. De samenwerkingsafspraken tussen de gemeente Utrecht en de STUW worden vastgelegd in zogenaamde prestatieafspraken. Utrecht wil bijdragen aan deze prestatieafspraken door middel van de beleidslijnen. In projecten/gebiedsontwikkelingen streven we ernaar om het sociale programma zoveel mogelijk te programmeren in aparte bouwblokken, mits dit passend is binnen de stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke ambities.

Verlenging van een erfpachtrecht of heruitgifte van een erfpachtrecht aan de bestaande erfpachter

In geval van voor bepaalde tijd uitgegeven erfpachtrechten is de gemeente Utrecht in beginsel niet verplicht tot verlenging van het erfpachtrecht of om tot heruitgifte over te gaan. Indien burgemeester en wethouders binnen de haar toekomstige beleidsruimte beslissen dat het niet in het belang is van de gemeente Utrecht om te verlengen of tot heruitgifte over te gaan, de gemeente Utrecht het perceel zelf nodig heeft, het perceel een andere invulling wil geven, of indien wet- en regelgeving (zoals het aanbestedingsrecht) zich verzet tegen verlenging of heruitgifte, dan zal niet tot verlenging of heruitgifte worden overgegaan. Indien de burgemeester en wethouders besluiten tot verlenging of heruitgifte van het erfpachtrecht, dan hanteren burgemeester en wethouders als uitgangspunt dat de zittende erfpachter de enige serieuze gegadigde is.

Uitgifte bovengrondse verdeelstations

Voor kabels en leidingen wordt in beginsel geen zakelijk recht gevestigd. Dit wordt geregeld middels een vergunning op grond van de Verordening ondergrond: kabels, leidingen en boomwortels gemeente Utrecht of een instemmingsbesluit conform de Telecommunicatiewet.

Kindcentra/kinderopvanglocaties

De gemeente Utrecht hecht grote waarde aan het creëren van gelijke kansen voor alle kinderen en jongeren in de stad. Uit onderzoek blijkt dat scholen en kinderopvangorganisaties een duidelijke wens hebben om één team te vormen. Samenwerken en relaties opbouwen worden gezien als een proces waar tijd en ruimte voormoet worden gemaakt. In de *Nadere regel schoolgebouwen volgens gemeentelijk beleid voor kinderen* en het *Uitvoeringsplan Utrechtse Kindcentra 2021* is het beleid ten aanzien van kindcentra nader vastgelegd. Voor kindcentra en kinderopvanglocaties is van belang dat hier samenwerking wordt gezocht met de schoolbesturen vanwege de doorlopende leerlijn en de benodigde samenwerking als gevolg waarvan de uiteindelijk keuze voor een kindpartner in beginsel bij het schoolbestuur ligt.

HARVO's BOS

HARVO's-BOS zijn huurafhankelijke opstalrechten voor Bestaande Opstallen Sport. De sportvereniging die dit huurafhankelijke opstalrecht krijgt heeft de opstallen zelf gerealiseerd of al jaren onderhouden. Het vestigen van de HARVO is de juridische vastlegging van hetgeen feitelijk tussen partijen reeds gold. Andere partijen komen daarvoor dan ook niet in aanmerking. Voor de HARVO's-BOS geldt een speciaal tarief dat door burgemeester en wethouders is vastgesteld.

Artikel 7

Het Didam-arrest dicteert dat alleen mag worden afgezien van een Openbare selectieprocedure als er sprake is van slechts één serieuze gegadigde. 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, hoeft er geen mededinging te worden geboden. Het voornemen tot het aangaan van de overeenkomst moet dan tijdig op een wijze bekend worden gemaakt zodat iedereen daarvan kennis kan nemen. Daarbij moet gemotiveerd worden waarom, op grond van de hiervoor bedoelde criteria, bij voorbaat vaststaat dat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

Artikel 9

Voor evenementen moet een evenementenvergunning worden aangevraagd. Deze vergunningen worden op volgorde van binnenkomst in behandeling genomen. Een weigeringsgrond voor de vergunningaanvraag is de reserveringskalender evenementen. Dit betekent dat evenementen die een locatie en datum op de reserveringskalender hebben voorgaan op evenementen die niet op de kalender staan. De reserveringskalender evenementen draagt bij aan het voorkomen van wildgroei van evenementen in kwantitatieve zin, het waarborgen van een goede kwaliteit, het spreiden van evenementen in de stad en over het gehele jaar (of voor buitenevenementen "het seizoen" dat over het algemeen loopt van april tot en met oktober). Daarop worden de aanmeldingen van evenementen beoordeelt.

Wanneer een organisator tijdig zijn voornemens voor het houden van een evenement in het komende jaar bekend maakt, dan kan zijn plan bij de vaststelling van de reserveringskalender evenementen meegewogen worden.

Vermelding van een evenement op de kalender houdt niet automatisch in dat een vergunning wordt verleend, maar geeft de aanvrager wel een beginseltoestemming voor een datum waar, bij ongewijzigde omstandigheden, de beoordeling van zijn aanvraag op gebaseerd kan worden. Concrete invulling van de aanvraag kan uiteraard alsnog leiden tot een afwijzing, omdat het verzoek om een evenement op de kalender te plaatsen geen aanvraag is om vergunning. De aanvraag om vergunning wordt apart ingediend met een daartoe vastgestelde formulier.

Artikel 13

In het Didam-arrest is geoordeeld dat er mededingingsruimte dient te worden geboden indien een onroerende zaak wordt verkocht. Inmiddels is uit rechtspraak gebleken dat de rechtsregels uit dit arrest ook van toepassing zijn bij uitgifte in erfpacht, vestigen van zakelijke rechten, verhuur, ingebruikgeving, ruil of pacht van onroerende zaken. De gemeente Utrecht meent echter dat er geen mededingingsruimte hoeft te worden geboden in de in dit hoofdstuk geregeld gevallen, althans meent dat zij beleidsruimte heeft om te bepalen dat er geen Openbare selectieprocedures en geen Eén-op-één-publicaties plaatsvinden in de in dit hoofdstuk geregelde gevallen. Zo houdt het Didam arrest (vooralsnog) niet in dat een overheidslichaam de verplichting heeft om de verplichtingen uit het Didam arrest aan haar

huurders/gebruikers, aan de partijen aan wie zij onroerende zaken heeft verkocht of aan zakelijk gerechtigden, zoals erfpachters, opstalhouders etc. door te leggen.

Bijlage bij raadsvoorstel