VN2023-006264
rve gemeentelijk vastg

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Noord van 21 februari 2023

Portefeuille: Gemeentelijk Vastgoed (16)

Agendapunt: B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

De voorgenomen werkwijze van de directie Gemeentelijk Vastgoed inzake het Didam-arrest

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Noord besluit

1. Kennis te nemen van de gevolgen die het Didam-arrest heeft voor de processen van de directie Gemeentelijk Vastgoed.

2. Kennis te nemen van de voorgenomen werkwijze van de directie Gemeentelijk Vastgoed inzake het Didam-arrest bij de verhuur van gemeentelijk vastgoed.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur neemt kennis van het Didam-arrest en de mogelijke gevolgen daarvan voor de verhuringen van gemeentelijk vastgoed. Tevens neemt het dagelijks bestuur kennis van de voorgenomen werkwijze bij de verhuur van vastgoed en de manier waarop de gemeente de vereiste mededingingsruimte gaat organiseren.

Bestuurlijke achtergrond

n.v.t.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

n.v.t.

Onderbouwing besluit

Tijdens de staf Vastgoed d.d. 19 december 2022 heeft wethouder Groot Wassink verzocht om de dagelijkse besturen van de stadsdelen (en stadsgebied Weesp) te informeren over de voorgenomen werkwijze van de directie Gemeentelijk Vastgoed inzake het Didam-arrest. Een voordracht van gelijke strekking is geagendeerd voor het college van B&W d.d. 21 februari 2023.

1. Kennis te nemen van de gevolgen die het Didam-arrest heeft voor de processen van de directie Gemeentelijk Vastgoed

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 het Didam-arrest gewezen. In dit arrest heeft de Hoge Raad geoordeeld dat indien een overheidslichaam een onroerende zaak wenst te verkopen, er gelegenheid moet worden geboden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak, indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Het

overheidslichaam moet de koper selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria.

De algemene opvatting is dat het Didam-arrest ook van toepassing is op de voorgenomen verhuur van onroerende zaken. Dat betekent dat de gemeente verplicht is om bij verhuur van vastgoed waarvoor meerdere gegadigden (te verwachten) zijn hiervoor mededinging te organiseren, waarbij aan gegadigden gelijke kansen wordt geboden op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria.

Op grond van het Didam-arrest dient de gemeente dus mededingingsruimte te bieden aan (potentiële) huurders van gemeentelijk vastgoed. Indien er meerdere gegadigden zijn, of er is redelijkerwijs te verwachten dat er meerdere gegadigden zullen zijn, moet de gemeente een openbare selectieprocedure organiseren waarbij de huurder wordt geselecteerd aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. De gemeente is gehouden deze procedure te publiceren op een dusdanige wijze dat (potentiële) huurders hier tijdig kennis van kunnen nemen.

Indien bij voorbaat al vaststaat dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze kandidaat in aanmerking komt dan mag de gemeente overgaan tot 1-op-1 gunning. Net zoals in het geval van een selectieprocedure dient de gemeente ook bij een voorgenomen 1-op-1 gunning te motiveren waarom op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria er één serieuze kandidaat is. De voorgenomen verhuring dient te worden gepubliceerd en dit moet gebeuren op een dusdanige wijze zodat derden in de gelegenheid worden gesteld te reageren en/of rechtsmaatregelen te treffen. Zie het stroomschema (bijlage 1).

De gevolgen van het Didam-arrest zullen zich in de komende periode naar alle waarschijnlijkheid verder uitkristalliseren als gevolg van jurisprudentie. Indien nodig zullen wij dan onze werkwijze evalueren en bijstellen.

2. Kennis te nemen van de voorgenomen werkwijze van de directie Gemeentelijk Vastgoed inzake het Didam-arrest bij de verhuur van gemeentelijk vastgoed

In bijgaande tabel (zie bijlage 2) schetsen wij verschillende situaties die zich kunnen voordoen en geven wij aan hoe in deze situaties te handelen conform het Didam-arrest. Daarbij kijken we niet alleen naar nieuwe verhuringen maar ook naar verlengingen, indeplaatsstellingen, contractovernamen, bruikleenovereenkomsten en leegstandbeheer. Indien er sprake is van risicos dan geven we die aan.

In de (huidige) leurprocedure wordt vrijkomend gemeentelijk vastgoed aangeboden aan beleidsdirecties en stadsdelen. De (huidige) leurprocedure wordt momenteel geëvalueerd en geactualiseerd. De actualisatie van de leurprocedure zal onder andere omvatten dat huurders conform het Didam-arrest geselecteerd worden via een openbare selectieprocedure aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria.

Beleidsdirecties en stadsdelen worden verantwoordelijk voor het opstellen van deze beleidscriteria, voor het selecteren van de huurder en voor de motivering bij een eventuele keuze voor een 1-op-1 verhuring. Gemeentelijk Vastgoed zal beoordelen of de geformuleerde beleidscriteria voldoende redelijk, objectief en transparant zijn.

Naast beleidscriteria zullen ook basiscriteria worden geformuleerd. Dit zijn vaste criteria ten aanzien van integriteit (Bibob-toets) en kredietwaardigheid (ten aanzien van de huurprijs) die door Gemeentelijk Vastgoed altijd bij verhuringen worden gehanteerd.

Gemeente Amsterdam

DB

Advies en afstemming

n.v.t.

Duurzaamheid

Participatie

Financiële onderbouwing

n.v.t.

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente: n.v.t.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2023-014590	bijlage 1 - stroomschema Didam (aangepast).pdf (pdf)
AD2023-014591	bijlage 2 - tabel Didam.pdf (pdf)
AD2023-014592	Stadsdeel Noord Voordracht (pdf)

Uitslag

A Akkoord