



Samenvatting

In navolging op de Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2022, heeft het college het 'Protocol optievergoeding 2023' vastgesteld. Bij de uitgifte (o.a. verkoop en verhuur) van gemeentelijk onroerend goed (grond/panden) door de gemeente kan het voorkomen dat een gegadigde op enig moment verzoekt om het object te reserveren. De gemeente kan dan besluiten om een optie te verlenen. Hiermee wordt bedoeld dat het betreffende object tijdelijk wordt gereserveerd voor de gegadigde en niet aan iemand anders wordt uitgegeven. Indien de gemeente besluit om voor een bepaalde periode een optie te verlenen, kan zij hier een vergoeding voor vragen, ook wel de optievergoeding genoemd. In het 'Protocol optievergoeding 2023', is de handelwijze van de gemeente Maastricht met betrekking tot het verlenen van een optie en het hanteren van een optievergoeding uitgewerkt.

Beslispunten

1. Het vaststellen van het Protocol optievergoeding 2023.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 16 mei 2023:

Conform.



1. Aanleiding

In de Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2022 is vastgelegd dat er een handelwijze door het college van burgemeester en wethouders wordt uitgewerkt ten aanzien van het hanteren van een optievergoeding bij het reserveren van gronden of panden voor een gegadigde. Het voorliggend 'Protocol Optievergoeding 2023' (hierna ook: het Protocol) voorziet daarin.

De uitgifte¹ (o.a. verhuur en verkoop) van gemeentelijke onroerend goed (gronden/panden) geschiedt op basis van de kaders van het gemeentelijk grond- en vastgoedbeleid en met inachtneming van de regels die voortkomen uit het 'Didam-arrest'². Nadat het object op de markt is gebracht via de gebruikelijke verkoopkanalen, kan de markt haar interesse hierin kenbaar maken. Aan de hand van de bij uitgifte aangegeven selectieprocedure, zal vervolgens een gegadigde worden geselecteerd. Een dergelijke (openbare) selectieprocedure kan achterwege blijven, indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de uitgifte.

Het kan voorkomen dat de (geselecteerde) gegadigde op enig moment verzoekt om het object voor hem te reserveren. De gemeente kan dan besluiten om een optie te verlenen. Hiermee wordt bedoeld dat het betreffende object tijdelijk wordt gereserveerd voor de gegadigde en niet aan iemand anders wordt uitgegeven. Tijdens de periode van de optie kan de gegadigde bijvoorbeeld nader onderzoek verrichten naar de haalbaarheid van zijn plannen en de financiering, zonder het risico te lopen dat het object aan iemand anders wordt verkocht/verhuurt. Indien de gemeente besluit om voor een bepaalde periode een optie te verlenen, kan zij hier een vergoeding voor vragen, ook wel de optievergoeding genoemd. Dit geldt ook wanneer interne organisatieonderdelen verzoeken gronden/panden voor hen (c.q. een bepaald beleidsdoel) te reserveren.

De huidige handelwijze in de praktijk is dat per uitgifte op het moment dat door een gegadigde wordt verzocht om een reservering, wordt bekeken of de gemeente al dan niet een optie wilt verlenen en hiervoor een vergoeding voor in rekening brengt. Deze afweging gebeurt momenteel niet altijd expliciet. Ten behoeve van het te hanteren principe voor de toepassing van een optievergoeding op grond van een vaste handelwijze, ligt nu het protocol ter vaststelling voor.

¹ Met uitgifte wordt bedoeld: verkoop, verhuur, uitgifte in erfpacht, pacht en het vestigen van een recht van opstal. Vanwege de leesbaarheid wordt hierna enkel van koop/ huur, koop- / huurovereenkomst gesproken. Hier dient ook erfpacht / pacht / recht van opstal ed. gelezen te worden.

² HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778



2. Context

Het voorliggende Protocol optievergoeding 2023, vormt een nadere uitwerking van de Kadernota grond- en vastgoedbeleid die op 27 september 2022 door de raad is vastgesteld.

3. Gewenste situatie

Onderhavig Protocol beoogt dat er transparant wordt gehandeld en draagt bij aan gelijke behandeling en objectiviteit. Het Protocol biedt enerzijds kaders voor de ambtenaren die zich bezighouden met de uitgifte van gemeentelijk onroerend goed en biedt anderzijds geïnteresseerden in gemeentelijk onroerend goed inzicht in de gemeentelijke handelswijze.

Een bijkomend voordeel is dat gedurende het proces de optievergoeding voor de gegadigde een stok achter de deur kan zijn om voortvarend de mogelijkheden te onderzoeken om tot een overeenkomst te komen met de gemeente.

Gedurende een reservering maakt de gemeente kosten, denk hierbij aan doorlopende rentelasten en/of exploitatiekosten en eventueel huurderiving. Door het hanteren van een optievergoeding worden deze kosten (voor een deel) gedekt.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

N.v.t.

5. Effect op de openbare ruimte

N.v.t.

6. Personeel en organisatie

De administratieve lasten voor de gemeente zullen in beperkte mate toenemen; wanneer er besloten wordt om een optie te verlenen aan de gegadigde, dan moet een optieovereenkomst worden opgesteld en dient facturatie van de verschuldigde optievergoeding plaats te vinden.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

N.v.t.

8. Financiën

De reden van het vragen van een optievergoeding is gelegen in het feit dat de gegadigde gedurende de looptijd van de optie een exclusief recht heeft aanzien van het object, in die zin dat de gemeente het object gedurende de optietermijn voor de gegadigde reserveert en dus niet uitgeeft aan een derde. Gedurende die reservering maakt de gemeente kosten, denk hierbij aan doorlopende



rentelasten en/of exploitatiekosten en eventueel huurderiving. Door het hanteren van een optievergoeding worden deze kosten voor een deel gedekt. De wijze waarop de hoogte van de verschuldigde optievergoeding wordt bepaald is vastgelegd in het Protocol. Met het oog op ambtelijke kosten voor het opstellen van de optieovereenkomst en facturatiekosten, is bepaald dat de optievergoeding minimaal € 200,- per maand bedraagt.

De te betalen optievergoeding zal niet worden verrekend met de koop-/huursom en zal niet terugbetaald worden indien partijen niet komen tot een koop-/huurovereenkomst.

9. Aanbestedingen

N.v.t.

10. Participatie tot heden

N.v.t.

11. Voorstel

1. Het vaststellen van het Protocol optievergoeding 2023.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Dit protocol treedt in werking de dag na bekendmaking.

Voor voorgenomen uitgaven waarbij reeds vóór inwerkingtreding van onderhavig Protocol, de gesprekken zijn gestart (maar op het moment van inwerkingtreding van dit Protocol nog geen uitgiftebesluit is genomen) geldt dat het Protocol wordt toegepast voor zover dit redelijk is; dat zal mede afhankelijk zijn van het stadium waarin de voorgenomen uitgifte zich bevindt, eventueel reeds gemaakte afspraken, toezeggingen en gewekte verwachtingen.