

Criteria onderhandse uitgifte registergoederen n.a.v. Didam-arrest

Op basis van jurisprudentie van de Hoge Raad van 26 november 2021 dient de Provincie bij de uitgifte van onroerend goed een openbare selectieprocedure te doorlopen om gelijke kansen te bieden aan geïnteresseerden. Een selectieprocedure kan echter achterwege blijven indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één reële gegadigde in aanmerking komt voor de uitgifte. Onder uitgifte van onroerend goed wordt verstaan: verkoop, verhuur, verpachting, ingebruikgeving, vestigen zakelijke rechten, uitgifte in erfpacht, hierna te noemen “vervreemding”.

CRITERIA ONDERHANDSE UITGIFTE REGISTERGOEDEREN

De provincie Fryslân neemt in haar vastgoedbeleid de volgende criteria op voor het aangaan van overeenkomsten zonder mededingings-/selectieprocedure. De volgorde betreft geen rangorde voor toewijzing, behalve vervreemding aan publiekrechtelijke rechtspersonen, wat in het huidige grondbeleid als eerste is aangewezen. Daarnaast wordt benadrukt dat er in individuele gevallen altijd een specifieke afweging kan worden gemaakt door het College van GS of er een openbare selectieprocedure moet worden gevolgd.

1. Vervreemding aan publiekrechtelijke rechtspersonen

- a. Vervreemding aan andere publiekrechtelijke rechtspersonen zoals bedoeld in Boek 2 artikel 1 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van hun beleidsdoelen.
- b. Vervreemding aan andere publiekrechtelijke rechtspersonen zoals bedoeld in Boek 2 artikel 1 van het Burgerlijk Wetboek ter uitvoering van bestuurlijke afspraken.
- c. Vervreemding aan andere publiekrechtelijke rechtspersonen zoals bedoeld in Boek 2 artikel 1 van het Burgerlijk Wetboek ter uitvoering van een wettelijke taak.

Onder een publiekrechtelijke rechtspersoon wordt verstaan:

1. De Staat, de provincies, de gemeenten, de waterschappen, alsmede alle lichamen waaraan krachtens de Grondwet verordende bevoegdheid is verleend, bezitten rechtspersoonlijkheid.
2. Andere lichamen, waaraan een deel van de overheidstaak is opgedragen, bezitten slechts rechtspersoonlijkheid.
3. Rechtspersonen waarvan een (meerderheids) aandeel bij een publiekrechtelijke rechtspersoon ligt, maar geen overheidstaak wordt uitgevoerd, wordt hier nadrukkelijk niet begrepen.

2. Vervreemding ten behoeve van infrastructurele projecten (infraprojecten)

- a. Verkoop of ruiling van grond en/of gebouwen aan betrokken grondeigenaren als compensatie voor het verkrijgen van de benodigde grond en/of gebouwen voor de realisatie van infraprojecten.
- b. Uitgifte in erfpacht van grond aan betrokken grondeigenaren als compensatie voor het verkrijgen van de benodigde grond voor de realisatie van infraprojecten.
- c. Tijdelijk verpachten of in bruikleen geven van grond aan betrokken grondeigenaren als compensatie voor het verkrijgen van de benodigde grond voor de realisatie van infraprojecten.
- d. Teruglevering aan de voormalige eigenaar op grond van een wettelijke verplichting, zoals (thans) artikel 61 van de Onteigeningswet, dan wel (na inwerkingtreding) artikel 11.21 van de Omgevingswet.

3. Vervreemding ten behoeve van de ontwikkeling en het beheer van Natuur

- a. Verkoop en/of ruiling van grond en/of gebouwen aan betrokken grondeigenaren als compensatie voor het verkrijgen door de provincie van de benodigde grond voor de realisatie van internationale verplichtingen en voor de realisatie van de eigen provinciale natuuropgave (verplaatsen).
- b. Uitgifte in erfpacht van grond aan betrokken grondeigenaren als compensatie voor het verkrijgen door de provincie van de benodigde grond voor de realisatie van internationale verplichtingen en/of voor de realisatie van de eigen provinciale natuuropgave en/of de natuuropgave van andere publiekrechtelijke partijen.

- c. Tijdelijk verpachten of in bruikleen uitgeven van grond aan betrokken grondeigenaren als compensatie voor het verkrijgen door de provincie van de benodigde grond voor de realisatie van internationale verplichtingen en/of voor de realisatie van de eigen provinciale natuuropgave en/of de natuuropgave van andere publiekrechtelijke partijen.
- d. Tijdelijk verpachten, in bruikleen uitgeven of verkopen van (ingerichte) grond aan een (aangrenzende) terrein-beherende organisatie (TBO) en/of natuurbeheerder:
 - 1. ter uitvoering van bestuurlijke afspraken en/of vanwege het ontbreken van een ontsluiting anders dan via grond reeds in eigendom van de betrokken TBO; en/of
 - 2. wanneer het betreffende perceel (grotendeels, aan 3 of meer kanten) omsloten ligt door gronden van één beheerder en niet of slecht toegankelijk is voor derden vanaf de openbare weg; en/of
 - 3. wanneer het betreffende perceel geen ontsluiting heeft tot de openbare weg en/of een erfdiensbaarheid van recht van overpad ontbreekt; en/of
 - 4. wanneer het betreffende perceel een ecologische eenheid vormt met de bezittingen/eigendommen van één partij die een overkoepelende integraliteit van beheer kan waarborgen.

4. Vervreemding voor de realisatie van gebiedsontwikkelingen

- a. Verkoop en ruiling van grond en/of gebouwen of verpachting van grond aan een bepaalde partij om gebiedsontwikkeling door provincie Fryslân of een andere publiekrechtelijke partij te faciliteren. Het gaat hierbij om het grotere plaatje van het gehele gebied waarin de provincie een vastgoedpositie inneemt. Op advies van een door Gedeputeerde Staten voor dit gebied ingestelde Gebiedscommissie kan (compensatie-)grond onderhands aan één partij worden gegund.
- b. Verkoop en ruiling van grond en/of gebouwen of verpachting van grond aan een bepaalde partij voor gebiedsontwikkeling naar aanleiding van ruimtelijke ontwikkelingen. Voor een door Provinciale Staten vastgesteld onherroepelijk Provinciaal Inpassingsplan (PIP) geldt dat hieruit voortvloeiende verplichtingen kunnen leiden tot het aan één partij onderhands gunnen van (compensatie-) gronden, ter uitvoering van deze verplichtingen.
- c. Verkoop aan andere overheden, zijnde gemeenten, waterschappen, de staat, provincies en/of terrein-beherende organisaties/particulieren ter uitvoering van bestuurlijke afspraken.
- d. Tijdelijk verpachten of in bruikleen uitgeven van grond aan een bepaalde partij om gebiedsontwikkeling door provincie Fryslân of een andere publiekrechtelijke partij te faciliteren. Het gaat hierbij om het grotere plaatje van het gehele gebied waarin de provincie een vastgoedpositie inneemt. Op advies van een door Gedeputeerde Staten voor dit gebied ingestelde Gebiedscommissie kan grond onderhands aan één partij worden gegund.

5. Vervreemding te behoeve van nutsvoorzieningen

- a. Verkoop van grond aan nutsbedrijven buiten het beheergebied van wegen/water in beheer bij de provincie;
 - b. Vestigen van een zakelijk recht ten behoeve van nutsbedrijven buiten beheergebied wegen/water in beheer bij de provincie;
 - c. Verhuur van grond aan nutsbedrijven binnen beheergebied wegen/water in beheer bij de provincie;
- nodig ten behoeve van de uitvoering van haar taak, functie of bedrijfsvoering.

Onder nutsbedrijven vallen bedrijven die producten en/of diensten leveren die het algemeen belang dienen, zoals energie, water, communicatie en openbaar vervoer.

6. Vervreemding ten gunste van het oplossen van stikstofkelpunten

- a. Ruiling complete bedrijven ten behoeve van vermindering depositie stikstof op natuurgebieden.
- b. Het opsplitsen en/of beëindigen van bedrijven met daarna het onderhands toekennen van kavels aan naburige bedrijven die hierdoor toekomstbestendig zijn (ook voor legaliseren van PAS-melders).

In de sub a. en b. genoemde categorieën wordt wel de kring van potentiële gegadigden, maar niet de rangorde daartussen bepaald. In die gevallen dient aanvullend een (beleids)stuk de onderlinge rangorde tussen gegadigde bedrijven aan te geven.

7. Vervreemding ter ondersteuning van maatschappelijke initiatieven

Verkoop, verhuur of uitgifte in erfpacht van gebouwen aan een maatschappelijk en/of sociaal initiatief ter bevordering van de Friese en/of lokale ambacht, cultuur, product, taal of leefomgeving, nadat hiervoor intern een dringend advies is gegeven. Het advies dient te worden bekrachtigd door een GS-besluit. Wanneer een maatschappelijk en/of sociaal initiatief voor haar project een subsidieaanvraag heeft ingediend, dient de besluitvorming van toekenning van een eventuele subsidie te worden afgewacht alvorens kan worden overgegaan tot openbare verkoop. Het initiatief dient bij te dragen aan maatschappelijk/sociale thema's zoals armoede, duurzaamheid, groen, historisch, afkomstig is uit de omgeving en bij te dragen aan de omgeving.

8. Overige

- a. Verkoop aan aangrenzende eigenaar van grond die fysiek onderdeel uitmaakt van het naastgelegen perceel en de grond uitsluitend te bereiken is via grond van aangrenzend eigenaar.
- b. Verkoop aan aangrenzende eigenaar van grond die (grotendeels, aan 3 of meer kanten) is ingesloten door percelen van aangrenzende eigenaar.
- c. Verkoop van grond aan aangrenzende eigenaar na opheffing van de ontsluiting naar de openbare weg, waarna een ingesloten perceel is ontstaan.
- d. Verhuur aan derden van grond/water binnen beheergebied provincie grenzend aan huisperceel derden ten behoeve van gebruik als tuin, het hebben en houden van een steiger of aanligplaats voor boot.
- e. Verhuur ligplaatsen ten behoeve van recreatiearken aan de eigenaar van de ark met ligplaatsvergunning.
- f. Verhuur, verkoop en/of (tijdelijke) ingebruikgeving van grond en/of water ter legalisering van een langdurig bestaande situatie.
- g. Verkoop, verhuur, verpachting of (tijdelijke) ingebruikgeving aan derden ter uitvoering van vóór 26 november 2021 vastgelegde afspraken (bijvoorbeeld recht van eerste koop of recht op terugkoop).
- h. Verkoop, verhuur, verpachting of (tijdelijke) ingebruikgeving aan derden ter uitvoering van een specifiek daarvoor genomen GS-besluit en/of PS-besluit,
 1. waaruit de noodzaak van de uitgifte blijkt om een (eerder) in een besluit van GS of PS geformuleerd provinciaal (beleid)doel te realiseren;
 2. waarin de motivering en de objectieve, toetsbare en redelijke criteria zelf zijn vastgelegd.
- i. Verkoop van snippergroen aan aangrenzende eigenaar ten behoeve van tuin en/of erf.
- j. Onder snippergroen wordt verstaan: openbare stroken grond of water die direct grenzen aan andermans erf. De provincie is juridisch eigenaar van deze strook grond, waarvan de provincie (voor een deel) geen belang heeft bij de eigendom en niet vallen binnen de beheerstrook (wegen en/of water). De betreffende stroken snippergroen zijn niet groter dan 150 m².
- k. Inbreng van provinciale eigendommen in een wettelijke kavelruil, dan wel vrijwillige kavelruil of een onderhandse transactie als inbreng in een wettelijke kavelruil, dan wel ter voorkoming daarvan.
- l. Verhuur, verpachting of (tijdelijke) ingebruikgeving aan betrokken grondeigenaren als compensatie voor de strategische aankoop van grond en/of opstal vooruitlopend op een nog door GS of PS te nemen besluit omtrent een nog definitief vast te stellen project;
- m. Verkoop of ruiling van grond en/of gebouwen aan betrokken grondeigenaren als compensatie voor de strategische aankoop van grond en/of gebouwen vooruitlopend op een nog door GS of PS te nemen besluit omtrent een nog definitief vast te stellen project.

9. Hardheidsclausule

De provincie kan besluiten bij niet in haar beleid geregelde gevallen op grond van de omstandigheden van het geval toch tot één-op-één uitgifte over te gaan. Daarbij zal de provincie haar voornemen aan de hand van op dat geval toegesneden objectieve, toetsbare en redelijke criteria motiveren.

Vastgesteld in de vergadering van Gedeputeerde Staten van 26-09-2023. Opgenomen onder punt H3 van de besluitenlijst met kenmerk 02157027.