



Hoe geeft de gemeente uitvoering aan het gelijkheidsbeginsel bij het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten op het gebied van vastgoed?

De gemeente is als overheidslichaam ook bij privaatrechtelijk handelen gehouden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De Hoge Raad heeft in haar uitspraak van 26 november 2021 (ook bekend als het Didam arrest)¹ geoordeeld dat bij het aangaan van een overeenkomst tot verkoop van een onroerende zaak een overheidslichaam gehouden is om gelijke kansen te bieden zodra redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zijn. Deze verplichting is gebaseerd op het gelijkheidsbeginsel, of wel het bieden van gelijke kansen. Het bieden van gelijke kansen houdt concreet in dat er een openbare selectieprocedure georganiseerd dient te worden met een tijdschema en selectiecriteria. De selectiecriteria dienen objectief, toetsbaar en redelijk te zijn. Van een selectieprocedure kan af worden gezien indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde is. Is dat het geval, dan dient het voornemen tot het aangaan van de overeenkomst gepubliceerd te worden. Hierna wordt deze uitleg van de Hoge Raad zoals hiervoor omschreven aangeduid als de “Didam Maatstaf”.

De uitspraak van de Hoge Raad ziet expliciet op de verkoop van een onroerende zaak. Het gelijkheidsbeginsel is echter niet alleen beperkt tot de verkoop van vastgoed, maar geldt voor al het handelen van een overheidslichaam. In dat kader zal de gemeente bij het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten op het gebied van vastgoed conform de Didam Maatstaf handelen.² Concreet houdt dit in dat de gemeente voordat zij een overeenkomst sluit of een openbare selectieprocedure zal houden, of haar voornemen tot het aangaan van de overeenkomst zal publiceren als de gemeente van mening is dat er redelijkerwijs maar één serieuze gegadigde is.

Waar kan ik het verhuuraanbod van de gemeente vinden?

Beschikbaar vastgoed

Vastgoed dat de gemeente in haar portefeuille heeft en te huur c.q. te gebruik aanbiedt, wordt gepubliceerd via de website vastgoedaanbod.utrecht.nl. Op de website www.vastgoedaanbod.utrecht.nl wordt doorgelinked naar de website van www.makelpunt-utrecht.nl (het Makelpunt Utrecht) waar het beschikbare vastgoed dat de gemeente voor verhuur heeft wordt weergegeven. Op het Makelpunt Utrecht worden de openbare selectieprocedures weergegeven en is opgenomen op grond van welke selectiecriteria de gemeente voor het desbetreffende object een overeenkomst wil sluiten. De

¹ Hoge Raad d.d. 26 november 2021 ECLI:NL:HR:2021:1778.

² Omdat het in deze werkwijze in beginsel over het vastgoedbeleid van de Vastgoedorganisatie van de gemeente Utrecht gaat beperken wij ons hier alleen tot de overeenkomsten die door VGU worden gesloten of via het online reserveringssysteem van de gemeente aangegaan kunnen worden.

gemeente streeft ernaar om al haar voor verhuur beschikbare vastgoed weer te geven op het Makelpunt Utrecht.

De Gemeente heeft in beginsel vastgoed in eigendom om haar beleidsdoelen te ondersteunen. Veel van de huurders van de gemeentelijke locaties hebben een subsidierelatie incl. huisvestingscomponent(!) waarbij het gebruikelijk is dat deze huurder een locatie van de gemeente kon huren. Met inachtneming van de Didam Maatstaf zal de gemeente in de openbare selectieprocedure voor subsidies dan wel bij aanbestedingen meenemen dat hier aan de huur of gebruik van vastgoed van de Gemeente wordt gekoppeld indien en voor zover dit mogelijk is (bijvoorbeeld leegstandsbeheer). 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. Indien beschikbaar vastgoed wordt meegenomen in een aanbestedingstraject dan wel subsidietraject wordt dit niet op Makelpunt gepubliceerd. De subsidietrajecten vindt u als nadere regel op www.overheid.nl. De aanbestedingstrajecten vindt u op www.tendernet.nl.

Online loket

Sportlocaties en buurtcentra

De sportlocaties en buurtcentra die de gemeente aanbiedt voor incidenteel gebruik en waarop de Algemene Voorwaarden Maatschappelijk Vastgoed van toepassing zijn worden breed aangeboden via het Online verhuursysteem van de gemeente Utrecht welke bereikbaar is via de website: <https://pki.utrecht.nl/Loket/product/61a0d24e1f5c6ca6c1dc90683a3798bf> (Online verhuursysteem). Het staat voor iedereen open om een aanvraag via het Online verhuursysteem in te dienen en voor de binnensportlocaties en de buurtcentra kan direct een reservering geplaats worden. De tarieven voor de huur zijn in gemeentelijk beleid vastgelegd en bereikbaar via deze website. Voor de huur van een zwembad, sportveld of atletiekbaan kan per e-mail contact opgenomen worden met de gemeente Utrecht.

Evenementenlocaties

De buitenlocaties waar een evenement georganiseerd kan worden zijn te vinden op de website: <https://www.utrecht.nl/ondernemen/evenement-organiseren/buitenlocaties/>. Via het Online Loket kan een ieder een reservering maken, als de vergunning wordt verleend kan het evenement georganiseerd worden. Toewijzing vindt plaats op grond van wie het eerst komt wie het eerst maalt mits de evenementenvergunning wordt verleend.

Één-op-één gunningen

Alle publicaties waarbij de gemeente als verhuurder c.q. bruikleengever het voornemen heeft om één-op-één een huurovereenkomst of bruikleenovereenkomst aan te gaan worden gepubliceerd op de website <https://vastgoedaanbod.utrecht.nl>.

Hoe wordt de Didam Maatstaf geborgd bij bepaalde specifieke locaties?

Buurtcentra en jongerenhuiskamers

Buurtcentra en jongerenhuiskamers vervullen een belangrijke functie in de gemeente Utrecht. Bruisende buurtcentra in de wijk, die laagdrempelig, schoon, veilig en gastvrij zijn, waar iedereen welkom is, waar iedereen zich prettig voelt en waar gebruikers zoveel mogelijk eigenaarschap voelen. Om dit te bewerkstelligen zet de gemeente sociaal beheerders en sociaal makelaars in voor het sociaal beheer van de buurtcentra en het ondersteunen en helpen van bewoners met hun activiteiten.

Sociaal beheerders en sociaal makelaars worden met de beleidsregel Sociaal makelaarschap gemeente Utrecht 2019-2024 geselecteerd, waarna een subsidierelatie met hen wordt aangegaan. Het sociaal makelaarschap wordt uitgevoerd in lijn met de *Nota van Uitgangspunten 2019-2024 Sociaal makelaarschap*. Gezien de speciale spilfunctie die buurtcentra hebben in de buurt gaat het ter beschikking stellen van de ruimtes in buurtcentra in goed overleg. Er vindt geregeld driehoeksoverleg plaats met de gebruikers, de gemeente en de sociaal beheerder/sociaal makelaar om maatwerk per locatie te organiseren en maken met elkaar afspraken over dagelijks beheer, programmering, inclusiviteit en communicatie. Hiermee tracht de gemeente om zoveel mogelijk mededingingsruimte te geven voor nieuwe initiatieven maar ook zorg te dragen voor het behoud van de zorgvuldig opgebouwde sociale structuur die past bij de desbetreffende buurt. Indien in een buurtcentrum ruimte over is of beschikbaar is staat het éénieder uiteraard vrij om hier gebruik van te maken en kan een aanvraag ingediend worden via het Online reserveersysteem.

Onderwijshuisvesting – wettelijke taak

Op grond van de wet primair onderwijs, de wet voortgezet onderwijs en de wet op expertise centra (hierna: “onderwijswetgeving”) heeft de gemeente de taak om voor huisvesting van scholen te zorgen. Dit is een plicht voor gemeenten. Deze plicht voert de gemeente uit in samenspraak met de schoolbesturen van de scholen die in de gemeente Utrecht gesticht zijn. In aanvulling op de onderwijswetgeving is onderwijshuisvesting in de gemeente Utrecht geregeld door middel van:

- Meerjaren Perspectief Onderwijshuisvesting (MPOHV)
- Verordening huisvesting scholen gemeente Utrecht (Verordening)

Het nader uitwerken van het huisvestingsprogramma van de gestichte scholen in de gemeente Utrecht is onder andere vastgelegd in artikel 33 en artikel 40 van de huidige Verordening en in het MPOHV. De gemeente overlegt met de schoolbesturen over het vaststellen van de verordening. Voorts stelt het college van burgemeester en wethouders van de gemeente elk jaar het programma ten aanzien van de onderwijshuisvesting af. Dit vindt in overleg met de schoolbesturen plaats. Samen met schoolbesturen zorgt de gemeente Utrecht voor voldoende gebouwen, verspreid over de stad, voor alle scholen voor primair, voortgezet en speciaal onderwijs.

Omdat de gemeente vanuit haar wettelijke taak tot huisvesting van mening is dat er in een dergelijk geval maar één serieuze gegadigde is voor de desbetreffende locaties en de huisvesting van de scholen ook onderling met de schoolbesturen worden afgestemd, zal de gemeente een dergelijke ter beschikking stelling van vastgoed niet ook nog eens volledigheidshalve publiceren.

Onderwijshuisvesting – niet vallende binnen de wettelijke taak

Bij een verzoek tot onderwijshuisvesting van een school die niet onder de wettelijke plicht van de gemeente valt zoals bijvoorbeeld hogescholen, universiteiten en privé scholen heeft te gelden dat de gemeente daar haar algemene beleid zal voeren met betrekking tot de Didam Maatstaf.

Kindcentra/kinderopvanglocaties

Een kindcentra is een intensieve samenwerking tussen tenminste een school en een kinderopvang om kinderen van 0-12 jaar zo goed mogelijk te ondersteunen via een doorlopende ontwikkelingslijn en pedagogische begeleiding. Daarbij is aandacht voor alle aspecten die met de opvoeding en ontwikkeling te maken hebben. Het doel is om alle kinderen gelijke en optimale kansen voor de toekomst te geven. De samenwerking betreft onderwijs, buitenschoolse opvang en kinderopvang (en dus ook voorschoolse educatie). De gemeente 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's 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. Indien de school op basis van de *Nadere regel schoolgebouwen volgens gemeentelijk beleid voor kinderen* eigenaar wordt van de kinderopvanglocatie zal de gemeente verzoeken aan het schoolbestuur om de kindpartner in lijn met de Didam Maatstaf te selecteren inhoudende dat hiervoor een openbare selectie plaatsvindt tenzij er maar één serieuze gegadigde is en dit onderbouwd kan worden. Bij een herijking van het beleid zal dit tevens verwerkt worden in het beleid.

Indien de gemeente op basis van de *Nadere regel schoolgebouwen volgens gemeentelijk beleid voor kinderen* verhuurder wordt of het vastgoed verkoopt zal de gemeente conform de Didam Maatstaf handelen, maar dit in samenspraak met het schoolbestuur organiseren omdat de samenwerking tussen de school en de kindpartner essentieel is. Ten aanzien van lopende locaties die nog niet feitelijk gerealiseerd zijn, maar de kindpartner wel al geselecteerd is zal de gemeente volledigheidshalve publiceren dat er maar één serieuze gegadigde is. Mocht een andere kindpartner dan van mening zijn dat zij ook aan de criteria voldoet van de gemeente en de school dan heeft deze de gelegenheid zich te melden en zal dit nader beoordeeld worden.

Sportlocaties

Buiten sportlocaties en zwembaden

Ten aanzien van de buiten sport locaties en zwembaden zijn veel sportclubs reeds jarenlang op een bepaalde locatie gevestigd en/of hebben de sportclubs een kantine in eigendom door middel van een (huurafhankelijk) opstalrecht. Elk jaar geven de sportclubs aan bij de gemeente hoeveel capaciteit benodigd is voor het gebruik van de sportvelden c.q. zwembaden. Indien er sprake is van overlappende aanvragen dan gaat de gemeente met de sportclubs in gesprek om een oplossing te zoeken. Indien een sportclub een nieuwe kantine/ clubhuis e.d. wensen te betrekken dan zal deze in lijn met de Didam Maatstaf aangeboden worden.

Binnen sportlocaties

Het gebruik van Sporthallen wordt in Utrecht in beginsel verdeeld door de zaalverdelingscommissie wat betreft de jaarprogrammering. De zaalverdelingscommissie hanteert bij de verdeling de objectieve criteria zoals vastgelegd in het document: "*Zaalverdelingscriteria Sporthallen Utrecht – 2017*". De jaarprogrammering van de gymzalen en sportzalen gaat via het online reserveersysteem waarbij iedereen die de locatie het jaar daarvoor heeft gebruikt de mogelijkheid krijgt om dit weer voor een jaar te verlengen.

Losse (extra) uren kunnen gedurende het lopende seizoen geboekt worden via het Online reserveersysteem..

In overleg met SportUtrecht, vinden evaluaties plaats om zoveel mogelijk mededinging te bieden aan clubs. De ruimte en beschikbaarheid zijn echter beperkt in Utrecht en de verdeling hiervan vindt plaats in onderling overleg, hiervoor wordt zoveel mogelijk afstemming met de sportclubs gezocht.

Nieuwe sportclubs

Het staat een ieder vrij om een nieuwe sport club op te richten in de gemeente Utrecht. Indien een nieuwe sportclub zich bij de gemeente meldt wordt onderzocht of er capaciteit is ten aanzien van de benodigde sportvelden/accommodaties. Indien dit niet het geval is wordt onderzocht of het mogelijk is

voor het nieuwe initiatief om zich aan te sluiten bij reeds bestaande verenigingen. Indien dit niet mogelijk is wordt in onderling overleg verder gekeken naar de mogelijkheden.

Beheerde speeltuinen

Conform het *beleidskader beheerde speeltuinen 2017* kunnen speeltuinen verzelfstandigd worden. Er wordt dan een huurafhankelijk recht van opstal ten aanzien van de speeltuin gesloten. Het staat een en ieder vrij om hiervoor in aanmerking te komen indien voldaan wordt aan de criteria zoals opgenomen in het *beleidskader beheerde speeltuinen 2017*.

Begraafplaatsen

De gemeente Utrecht heeft vier begraafplaatsen. Een ieder kan een verzoek doen om hier begraven te worden. Kijk op <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/parken-en-groen/begraafplaatsen/> voor meer informatie over de begraafplaatsen en de kosten. Mochten er sprake zijn van twee of meerdere aanvragen voor hetzelfde graf, dan wordt deze toegewezen op basis van wie de aanvraag als eerste heeft gedaan.

Hoe gaat de gemeente om met bepaalde specifieke onderwerpen in relatie tot verhuur en ingebruikgave?

Bestaande overeenkomsten en verlengingen

Aan bestaande overeenkomsten verandert in beginsel niets. Vanuit het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel zal de gemeente ook niet actief bestaande overeenkomsten op gaan zeggen. Veel huurovereenkomsten zullen in juridische zin van rechtswege verlengd worden conform de voorwaarden van die overeenkomsten tenzij één van de partijen opzegt. Gezien de wederzijdse verwachtingen, investeringen die huurders hebben gedaan en opgebouwde goodwill zal van actief opzeggen geen sprake zijn. Overeenkomsten zijn niet statisch en soms is het nodig om bepaalde aanpassingen te maken bijvoorbeeld doordat een huurder aanzienlijke investeringen in een pand gaat doen vanwege verduurzaming en daardoor een langere looptijd wenst. Of als door verbouwingswerkzaamheden het gehuurde vergroot of verkleint. De gemeente is van mening dat dergelijke wijzigingen mogelijk moeten blijven. Wel zal zij per casus afwegen of eventuele wijzigingen eigenlijk een gehele nieuwe rechtsverhouding inhouden als gevolg waarvan ook eventuele andere gegadigden hiervoor in aanmerking dienen te komen.

Eerste recht van huur/koop

In beginsel zal de gemeente geen eerste rechten van huur dan wel koop opnemen in haar overeenkomsten. Indien dergelijke rechten reeds opgenomen zijn in bestaande overeenkomsten, zal de gemeente beoordelen hoe zij zowel deze rechten kan respecteren maar ook zoveel mogelijk aan de Didam Maatstaf kan voldoen.

Herlocatie

Indien er sprake is van een gedwongen herlocatie dan is de gemeente in het algemeen van mening dat deze partij de enige serieuze gegadigde is ten aanzien van de nieuwe locatie omdat deze partij gedwongen wordt te verplaatsen en hier een algemeen belang bij gediend wordt. De gemeente zal een dergelijk voornemen in lijn met de Didam Maatstaf publiceren als een één-op-één gunning.

HARVO's-BOS

HARVO's-BOS zijn huurafhankelijke opstalrechten voor Bestaande Opstallen Sport. De sportvereniging die deze harvo 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 het College is vastgesteld. Soms wenst een sportvereniging in aanvulling op de HARVO's-Bos bepaalde stukjes aanvullend huren of door middel van een huurafhankelijk opstalrecht in eigendom verkrijgen omdat deze direct verband houden met de exploitatie van het gehuurde dat onder de HARVO-Bos valt. Omdat dit gebruik dusdanig samenhangt met de HARVO-BOS zal hiervoor geen aparte één-op-één publicatie plaatsvinden.

Indeplaatsstelling

Indien een huurder een indeplaatstelling verzoekt waarbij sprake is dat deze nieuwe partij de onderneming overneemt er geen onderbreking is in de bedrijfsvoering en geen sprake is van een verhuizing dan dient dit ook met inachtneming van de Didam Maatstaf plaats te kunnen vinden. Hierbij spelen 2 argumenten mee: 1) als dit een 7:290 bedrijfsruimte zou zijn, een huurder op grond van de wet een dergelijke indeplaatstelling zou kunnen afdwingen en 2) indien de huurder haar aandelen zou overdragen dan kan dit ook zonder dat opnieuw een openbare selectie dan wel één-op-één publicatie plaatsvindt.

Onderhuur

De Didam Maatstaf houdt niet in dat een overheidslichaam de verplichting heeft om de Didam Maatstaf aan haar huurders/gebruikers door te leggen. De gemeente zal in beginsel haar huurders/gebruikers bij een eventuele onderhuursituatie dan ook niet opleggen dat de onderhuurder/gebruiker geselecteerd moet zijn in overeenstemming met de Didam Maatstaf tenzij in dit stuk anders is bepaald en/of hier aanleiding toe is.

Afsluiting/ontwikkelingen

Volledigheidshalve benadrukken wij dat door de uitspraak van de Hoge Raad nog veel ontwikkelingen plaats zullen vinden en het bovenstaande dan ook niet uitputtend of finaal is. De Gemeente zal deze ontwikkelingen monitoren en zoveel mogelijk eventuele kaders die volgen uit de jurisprudentie of door de wetgever meenemen in haar beleid inzake het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten op het gebied van vastgoed.