

Procedure verhuur gemeentelijke panden

Het gemeentelijke beleid is gericht op het, waar mogelijk, verkopen van panden die geen functie (meer) hebben in het kader van de uitvoering van gemeentelijke taken.

Wanneer verkoop niet mogelijk en/of wenselijk is gaat de gemeente in beginsel over tot marktconforme verhuur van deze gemeentelijke panden. De gemeente streeft daarbij naar maximale transparantie waarbij door het volgen van een vaste procedure zo objectief mogelijk (dus zonder bevoordeling) tot de keuze voor een huurder wordt gekomen.

Onderstaand is de procedure beschreven voor wat betreft de werkwijze bij de totstandkoming van verhuur van panden, zijnde woningen en andere (bedrijfs-) panden/kantoren aan een bepaalde (rechts)persoon. Verhuur van maatschappelijke panden zijn hierbij buiten beschouwing gelaten.

Algemene procedure bij verhuur van gemeentelijke panden:

1. Vaststelling huurprijs.

Op grond van de Wet Markt en Overheid geldt een aantal gedragsregels, die de overheidsinstanties, zoals de gemeente, in acht moeten nemen als zij economische activiteiten uitvoeren, zoals het verhuren van panden. De gemeente dient hierbij over te gaan tot het doorberekenen van een integrale kostprijs (kostendekkende huurprijs).

a. verhuur van woningen

De gemeente zal voor de te verhuren woningen, op basis van het puntensysteem van de Nationale Huurcommissie, een objectieve, marktconforme, huursom vaststellen.

b. verhuur van panden, zijnde woningen en andere (bedrijfs-) panden/kantoren

Voor de verhuur van deze gemeentelijke panden zal de gemeente een "kostprijs dekkende huur" hanteren. Hierbij wordt er wel vanuit gegaan dat de kostprijs dekkende huur lager zal zijn dan de marktprijs. Anders zou de gemeente zich zelf namelijk uit de markt prijzen. Kostprijs dekkende huur is gebaseerd op feitelijke gegevens en kosten en houdt het volgende in: "het inzichtelijk maken van alle kosten die er gemiddeld in een jaar op een object drukken, zoals: rente, afschrijving, onderhoud, beheer en vaste lasten."

2. Publicatie.

Publicatie van het te verhuren pand vindt in ieder geval plaats via:

- de gemeentelijke website en
- huis-aan-huis krant "De Nieuwe Meppeler".

Inhoud van de publicatie:

- adres/kadastrale gegevens;
- korte omschrijving van het huurobject, inclusief de bestemming;
- huursom en de looptijd van de huur;
- contactpersoon bij de gemeente inclusief telefoonnummer en mailadres;
- wijze van reageren evenals wijze van toewijzing;
- eventuele bijzondere selectiecriteria (zie pagina 3).

3. Reactietermijn.

Kandidaten kunnen binnen 10 werkdagen na publicatiedatum schriftelijk (via een daartoe op de gemeentelijke website geplaatst reactieformulier) hun belangstelling voor het pand bij de gemeente kenbaar maken. Bij geen belangstelling wordt de publicatie nogmaals gedurende 10 werkdagen opengesteld.

4. Toewijzing.

Wanneer zich meerdere kandidaten hebben gemeld voor het huren van een pand, wordt het pand toegewezen aan aspirant-huurder door middel van loting. Naast de aspirant huurder worden tevens reserve kandidaten aangewezen. Deze worden op volgorde van loting geplaatst op de reservelijst. Bij de loting mogen alle kandidaten aanwezig zijn.

5. Berichtgeving

Binnen 5 werkdagen na de loting ontvangt de aspirant-huurder en de reserve kandida(a)t(en) daarvan schriftelijk bericht. De reserve kandida(a)t(en) word(t)(-en) schriftelijk op de hoogte gehouden van het verdere verloop ten aanzien van de toewijzing van het pand. Toewijzing van het pand wordt eveneens (anoniem) bekend gemaakt op de gemeentelijke website.

6. Contract.

Binnen 5 werkdagen na toewijzing van het pand dient de gemeente een contract aan de Aspirant-huurder te hebben toegezonden. Dit contract dient vervolgens binnen 10 werkdagen dan wel binnen een langere, nader door de gemeente te bepalen termijn, ondertekend door de gemeente te zijn retour ontvangen of de aspirant-huurder dient inhoudelijk onderbouwd te hebben gereageerd op de inhoud van dit contract. Een niet tijdige reactie door de aspirant-huurder of een inhoudelijke reactie op hoogte van de huursom, de ligging, de bestemming en looptijd kan door de gemeente worden aangemerkt als een afwijzing van het aanbod. De gemeente zal alsdan overgaan tot aanbieden van het pand aan de eerstvolgende kandidaat op de reservelijst.

Wanneer ook alle reserve kandidaten afzien van huur, zal het pand opnieuw volgens de voormelde procedure te huur worden aangeboden en zijn zowel de aspirant-huurder als de reserve kandidaten uitgesloten van deelname.

7. Selectiecriteria welke door de gemeente van toepassing worden verklaard op de verhuur van woningen:

- Aspirant-huurder dient in het bezit te zijn van de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfsvergunning.
- Aspirant-huurder dient loonstroken te laten zien van de afgelopen drie maanden.
- Aspirant-huurder heeft geen bekende geschiedenis van wanbetaling/huurontzegging. Het staat de gemeente vrij daartoe eventueel een BKR-toets uit te (laten) voeren.

8. Selectiecriteria welke door de gemeente van toepassing worden verklaard op de verhuur van bedrijfspanden:

- De voorgenomen werkzaamheden in het pand mogen niet conflicterend zijn met de belangen van de naastgelegen panden/ondernemers/bewoners (bijvoorbeeld geen transportbedrijf in een woonwijk).
- Aspirant-huurder dient in het bezit te zijn van de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfsvergunning.
- De voorgenomen werkzaamheden in het pand moeten passen binnen de regels van het geldende bestemmingsplan.
- Aspirant-huurder heeft geen bekende geschiedenis van wanbetaling/huurontzegging. (het staat de gemeente vrij daartoe eventueel een BKR-toets uit te (laten) voeren);

9. Afwijkingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders

- Het college van burgemeester en wethouders heeft de bevoegdheid om, in voorkomende gevallen, af te wijken van de voormelde vaste procedure/toewijzing, wanneer naar oordeel van het college een bijzondere situatie zich voordoet dan wel een bijzonder belang van de gemeente daartoe aanleiding geeft.
Zo kan het college bijvoorbeeld bij toewijzing van het pand voorrang verlenen aan kandidaten die qua samenstelling van het gezin als meest passend bij de woonruimte worden beoordeeld. Zo wordt bijvoorbeeld een ééngezinswoning in eerste instantie *niet* toegewezen aan een alleenstaande, wanneer zich ook een gezin met kind(-eren) als kandidaat heeft aangemeld voor dezelfde woning en dit gezin eveneens voldoet aan de gestelde eisen.
- Het staat het college van burgemeester en wethouders altijd vrij om aanvullende criteria te stellen. Voorwaarde is wel dat deze criteria openbaar moeten zijn op het moment van bekendmaking van de huurmogelijkheden.