

Beleidsregels uitgifte onroerende zaken
(gronden en/of gebouwen)
gemeente Woensdrecht 2026

verkort aan te duiden als:

Beleidsregels gronduitgifte gemeente Woensdrecht 2026

Geldig met ingang van 7 juli 2026

Beleidsregels uitgifte onroerende zaken (gronden en/of gebouwen) gemeente Woensdrecht 2026

Overwegingen vooraf en juridische grondslagen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Woensdrecht heeft besloten om de Beleidsregels uitgifte onroerende zaken (gronden en/of gebouwen) gemeente Woensdrecht 2026 vast te stellen. Dit besluit is genomen op 7 juli 2026. Deze beleidsregels worden (verkort) aangeduid als **Beleidsregels gronduitgifte gemeente Woensdrecht 2026**.

Het college vindt het belangrijk om duidelijke regels te hebben voor de manier waarop de gemeente overeenkomsten sluit bij de verkoop van onroerende zaken die eigendom zijn van de gemeente. Daarbij geldt als hoofdregel dat alle (potentiële) gegadigden een gelijke kans moeten krijgen bij de uitgifte van gemeentelijke gronden.

Bij dit besluit heeft het college gelet op:

- het bepaalde in de artikelen 1:3, vierde lid, 4:81, eerste lid, en 4:83 van de Algemene wet bestuursrecht;
- het bepaalde in artikel 160, eerste lid, aanhef en onder d, van de Gemeentewet; en
- de arresten van de Hoge Raad van 26 november 2021 (Didam-arrest, ECLI:NL:HR:2021:1778) en 15 november 2024 (Didam II-arrest, ECLI:NL:HR:2024:1661), en de jurisprudentie die daarop is gevolgd.

Artikel 1

Definities

In dit document wordt verstaan onder:

- a) college:
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Woensdrecht;
- b) Didam-arrest:
het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778);
- c) Didam II-arrest:
het arrest van de Hoge Raad van 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1661);
- d) gemeente:
de gemeente Woensdrecht;
- e) onroerende zaak of onroerende zaken:
grond (al dan niet bebouwd) dat eigendom is van de gemeente Woensdrecht;
- f) rechter:
de bevoegde (voorzieningen)rechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant;
- g) uitgifte:
het beschikbaar stellen van onroerende zaken, waaronder begrepen wordt: elke vorm van verkoop, verhuur, bruikleen, verpachting, ruiling, uitgifte in erfpacht en vestiging van een zakelijk recht; en

- h) vervreemding:
elke overeenkomst met als doel de eigendom en/of het gebruik van een onroerende zaak aan een derde over te dragen.

Artikel 2 Inleiding

2.1. Aanleiding en reikwijdte

De gemeente Woensdrecht is eigenaar van onroerende zaken. Als eigenaar koopt en verkoopt de gemeente onroerende zaken. De gemeente voert een situationeel grondbeleid, waarbij - indien nodig en/of gewenst - de gemeente een actieve rol aanneemt. Dat houdt mede in dat de gemeente grond kan aankopen, ontwikkelen en bouwrijpe grond aan particulieren, aannemers/projectontwikkelaars en bedrijven uit kan geven. Daarnaast kan de gemeente ook percelen grond verhuren, in gebruik geven, verpachten, ruilen of een erfpachtrecht of zakelijk recht (zoals een opstalrecht) op onroerende zaken vestigen. Dit alles bij elkaar noemen wij 'uitgifte'. Deze beleidsregels zijn van toepassing op al deze vormen van uitgifte, van grote projecten die samenhangen met woningbouw tot uitgifte van snippergroen. Deze beleidsregels zien overigens niet toe op de afweging of het wenselijk is onroerende zaken uit te geven. De kaders daarvoor zijn vastgelegd in de door de gemeenteraad van Woensdrecht vastgestelde kader stellende en geldende beleidsdocumenten, waaronder begrepen, maar niet limitatief: de *Nota grondbeleid (2025-2029)*, de *Groene Agenda (2021-2025)*, de *Algemene richtlijnen voor verkoop, verhuur en in gebruik geven van snippergroen en reststroken (2014)* en de *Algemene voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken door de gemeente Woensdrecht (2004)*.

Didam-arrest

De gemeente moet altijd de algemene beginselen van behoorlijk bestuur volgen. Dat geldt dus ook bij de uitgifte van onroerende zaken. Het gelijkheidsbeginsel speelt hierbij een belangrijke rol. Dit betekent dat de gemeente gelijke kansen moet bieden aan iedereen die van de gemeente onroerend zaken wil kopen (of huren, pachten, gebruiken et cetera). Uit het Didam-arrest volgt dat overheidsorganen (zoals gemeenten) het gelijkheidsbeginsel moeten toepassen bij uitgifte van onroerend zaken door gelijke kansen te bieden aan (potentiële) gegadigden. De gemeente heeft hierbij ruimte om eigen beleid vast te stellen om hieraan invulling te geven, maar is gehouden om:

- transparant te handelen;
- mededingingsruimte te bieden; en
- objectieve, toetsbare en redelijke criteria te hanteren.

Het Didam-arrest is verder aangescherpt door het zogeheten Didam II-arrest dat de Hoge Raad op 15 november 2024 heeft gewezen. Om de leesbaarheid van dit document te vergroten, wordt hierna met 'arrest' de combinatie van het eerste arrest uit 2021 en het tweede arrest uit 2024 bedoeld.

Reikwijdte

Het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht wil graag van deze beleidsruimte gebruikmaken en de gevolgen van het arrest in lokaal beleid vervatten. Deze beleidsregels zijn hier het uitvloeisel van. Voor onroerende zaken die door private marktpartijen is verworven, geldt het arrest niet. Het gaat uitsluitend over onroerende zaken die door (semi-)overheden worden uitgegeven. Private samenwerkingspartners van de gemeente (zoals ontwikkelaars, maatschappelijke instellingen en woningcorporaties) zijn niet verplicht tot het bieden van mededingingsruimte volgens het arrest en hebben recht op

zelfrealisatie, tenzij zij in opdracht van of namens de gemeente onroerende zaken die in eigendom van de overheid zijn gebruiken en/of exploiteren.

Onder de Wet Markt en Overheid (WM&O) is het voor gemeenten onder voorwaarden mogelijk om voor economische activiteiten een Algemeen belangbesluit te nemen. Het moet worden benadrukt dat een Algemeen belangbesluit niets afdoet aan de verplichtingen die voortvloeien uit het arrest. Het Algemeen belangbesluit ziet uitsluitend toe op de rechtvaardiging en voorwaarden van de uitgifte; dit houdt in dat (toepassing van) het Algemeen belangbesluit als zodanig buiten de reikwijdte van deze beleidsregels valt.

Huidige stand van zaken en actualisatie

Deze beleidsregels zijn gebaseerd op richtlijnen van de Rijksoverheid, de handreiking die de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) in het kader van het arrest heeft gedaan, recente jurisprudentie, inzichten in de rechtspraak en beleidsregels die bij andere Nederlandse gemeenten al van kracht zijn. De tekst is op 7 juli 2026 vastgesteld en houdt geen rekening met ontwikkelingen die na die datum plaatsvinden. Omdat de juridische duiding van het arrest zich verder kan ontwikkelen, zullen deze beleidsregels periodiek worden geëvalueerd - en zo nodig - worden geactualiseerd.

2.2. Doelstelling

De gemeente heeft als doel om bij elke uitgifte van onroerende zaken dezelfde werkwijze te volgen en uniformiteit in de uitvoering van het arrest te bewerkstelligen. Om dat doel te bereiken volgt de gemeente de beleidsregels uit dit beleidskader. Uit deze beleidsregels blijkt hoe de gemeente in de praktijk invulling zal geven aan het bieden van gelijke kansen bij de uitgifte van onroerende zaken en hoe willekeur wordt vermeden. Verder beogen we om – bij lopende onderhandelingen en bij toekomstige uitgiften van gemeentelijke onroerende zaken – rechtszekerheid en transparantie te bieden. Het proces, het juridisch raamwerk waarbinnen de uitgifte van grond plaatsvindt én de uitvoering hiervan, worden beschreven in deze beleidsregels.

2.3. Gevolgen bij niet-naleving

Indien de gemeente zich niet houdt aan de verplichtingen die voortvloeien uit het Didam-arrest en daarmee geen juiste invulling geeft aan het gelijkheidsbeginsel, de vereiste transparantie en het bieden van mededingingsruimte, heeft dit niet tot gevolg dat de gesloten overeenkomst nietig of vernietigbaar is.

De overeenkomst blijft in beginsel in stand. Wel kan het handelen van de gemeente onder omstandigheden onrechtmatig zijn jegens (potentiële) gegadigden die geen gelijke kans hebben gekregen. Dit kan ertoe leiden dat de gemeente aansprakelijk is voor de schade die daardoor is ontstaan.

Het is daarom van groot belang dat de gemeente bij iedere uitgifte zorgvuldig toetst of voldaan wordt aan de eisen die voortvloeien uit het arrest en deze beleidsregels nauwgezet toepast.

2.4. Leeswijzer

In artikel 3 onderscheiden we drie manieren van uitgifte. In artikel 4 leggen we uit welke algemene regels de gemeente hanteert bij zowel eenvoudige als complexe uitgaven van onroerende zaken. Vervolgens wordt in artikel 5 de werkwijze bij de hoofdregel van uitgifte in mededinging nader uitgelegd en in artikel 6 de werkwijze bij uitzonderingssituaties waarbij één-op-één wordt uitgegeven; gevolgd in artikel 7 met een overzicht van het toepassingsbereik van deze uitzonderingsregel.

Artikel 3

Manieren van uitgifte van onroerende zaken

De gemeente onderscheidt drie manieren van uitgifte van onroerende zaken:

1. eenvoudige uitgifte
uitgifte van bestaande onroerende zaken waarbij geen sprake is van herontwikkeling;
2. complexe uitgifte
(her)ontwikkeling van onroerende zaken waarbij geen sprake is van een 'overheidsopdracht' in de zin van de Aanbestedingswet 2012;
3. uitgifte in combinatie met een overheidsopdracht voor werken
de gemeente moet, boven de door de Europese Commissie vastgestelde drempelwaarde, een Europese aanbestedingsprocedure volgen of, met inachtneming van de Gids Proportionaliteit, het gemeentelijk aanbestedingsbeleid toepassen.

Dit beleidskader is van toepassing op eenvoudige uitgiftes (1) en complexe uitgiftes (2). Dit beleidskader is niet van toepassing indien bij uitgifte met een (her)ontwikkelopgave sprake is van een overheidsopdracht in de zin van de Aanbestedingswet 2012 (3). Bij een aanbesteding van een overheidsopdracht gelden de regels en procedures van de Aanbestedingswet 2012.

Artikel 4

Algemene regels

4.1. Regels bij eenvoudige en complexe uitgifte

Bij een eenvoudige of complexe uitgifte van onroerende zaken gelden in elk geval de volgende regels:

- De gemeente handelt bij de uitgifte van onroerende zaken als private partij en is op grond van artikel 3:14 van het Burgerlijk Wetboek gehouden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Dit houdt in dat de gemeente gelijke kansen moet bieden aan iedereen die in aanmerking wil komen voor uitgifte van onroerende zaken door de gemeente.
- Bij elke uitgifte van een onroerende zaak zal door het college (of door de gevolmachtigde dan wel gemandateerde, die handelt in opdracht van en namens het college op grond van het vermeldde in het geldende Mandaatbesluit), een plan van aanpak worden vastgesteld. Het plan van aanpak wordt in het collegevoorstel verwerkt. Als er op grond van het Mandaatbesluit door een gevolmachtigde dan wel gemandateerde een besluit wordt genomen en een collegevoorstel dus niet van toepassing is, wordt het plan van aanpak separaat opgesteld, intern vastgelegd en gearhiveerd.
In het plan van aanpak moet minimaal worden opgenomen:

- i. waarom de gemeente de onroerende zaak wil uitgeven en de voorwaarden die de gemeente bij uitgifte hanteert;
 - ii. welke objectieve, redelijke en toetsbare selectiecriteria de gemeente zal hanteren bij de uitgifte van de desbetreffende onroerende zaak;
 - iii. een beoordeling of er meerdere gegadigden zijn of dat dit redelijkerwijs mag worden verwacht;
 - iv. een overzicht van de stappen, inclusief beknopt tijdschema;
 - v. of een Bibob-beoordeling onderdeel uitmaakt van de procedure.
- Vervolgens besluit het college (of de gevolmachtigde dan wel de gemandateerde namens het college) tot uitgifte van de gemeentelijke onroerende zaak.
- De gemeente voorkomt en vermijdt ongeoorloofde staatssteun.
 - Deze beleidsregels gelden niet voor verhuur van ruimtes (op uurtarief) in multifunctionele centra en sportaccommodaties.

4.2. Twee procedures: uitgifte in mededinging en één-op-één uitgifte

Bij de uitgifte van de onroerende zaak maakt de gemeente steeds een afweging welke procedure gevolgd zal worden. De gemeente onderscheidt twee procedures:

- a. uitgifte in mededinging; en
- b. één-op-één uitgifte.

Uitgifte in mededinging vormt de hoofdregel en wordt in artikel 5 nader beschreven. Eén-op-één uitgifte is een uitzondering op deze hoofdregel en moet altijd worden gemotiveerd. De vereisten hiervoor staan in artikel 6.

Artikel 5

Uitgifte in mededinging

De hoofdregel is dat de gemeente potentiële gegadigden in de gelegenheid stelt om mee te dingen bij uitgifte van gemeentelijke onroerende zaken en hiervoor een openbare selectieprocedure doorloopt. Is er sprake van meerdere gegadigden of is redelijkerwijs te verwachten dat zich meerdere gegadigden aan zullen dienen? Dan moet de gemeente een transparante selectieprocedure hanteren. Slechts in uitzonderlijke en gedefinieerde gevallen kan hiervan worden afgeweken door een één-op-één uitgifte toe te staan.

De selectiecriteria om te bepalen aan wie een onroerende zaak wordt toebedeeld zijn objectief, toetsbaar en redelijk. Deze criteria worden hieronder in paragraaf 5.1 en 5.2 verder uitgewerkt. Er wordt een passende mate van openbaarheid geboden met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria. Dit brengt met zich mee dat de gemeente de selectieprocedure vooraf tijdig moet aankondigen door middel van een publicatie, zodat potentiële gegadigden hiervan kennis kunnen nemen.

5.1. Uitgangspunten bij selectiecriteria

De gemeente heeft beleidsruimte om criteria te bepalen aan de hand waarvan koper wordt geselecteerd. Om ervoor te zorgen dat deze selectie eerlijk en navolgbaar plaatsvindt, moeten de te hanteren selectiecriteria aan de volgende uitgangspunten voldoen:

Objectief

De criteria zijn gebaseerd op feiten, eenduidig geformuleerd en vrij van subjectieve oordelen en belangen. De criteria moeten willekeur uitsluiten.

Toetsbaar

Zowel de gemeente, potentiële gegadigden als een rechter moeten vast kunnen stellen of aan de criteria is voldaan.

Redelijk

De criteria staan in verhouding tot het doel van uitgifte en sluiten aan bij het publieke belang, de bestemming en/of beleidsvisie voor de betreffende locatie. De criteria mogen niet op een zodanige wijze zijn geformuleerd dat in de praktijk slechts één partij in aanmerking kan komen, tenzij objectief vaststaat dat er daadwerkelijk slechts één serieuze gegadigde is.

Door deze uitgangspunten te volgen, wordt voldaan aan de eisen op het gebied van transparantie en gelijke behandeling zoals voortvloeit uit het arrest.

5.2. Voorbeelden van selectiecriteria

Bij het opstellen van selectiecriteria houdt de gemeente rekening met verschillende factoren. Hierbij kan worden gedacht aan de beschikbaarheid van de onroerende zaak, eventuele publiekrechtelijke beperkingen, het beleidsdoel van de uitgifte en de omgevingsvisie.

Er kunnen twee soorten criteria worden onderscheiden: selectiecriteria die zien op de gegadigde (de eisen waaraan de gegadigde moet voldoen om in aanmerking te komen voor de uit te geven onroerende zaak, in de vorm van geschiktheidseisen), maar ook behoort het tot de mogelijkheden om selectiecriteria te formuleren die zien op de inschrijving/bieding van de gegadigde. De gemeente past onder meer de volgende selectiecriteria toe, naar gelang de situatie en niet limitatief:

- de hoogte van de geboden prijs;
- het principe van 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt';
- de kwaliteit van het plan;
- de mate van duurzaamheid van het plan;
- de mate waarin het plan past binnen de omgeving en/of het beleid van de gemeente voor het gebied;
- de mate waarin het plan voldoet aan de beoogde beleidsdoelstellingen van de gemeente;
- de hoedanigheid van de gegadigde (zoals het zijn van een natuurlijke persoon of juist van een rechtspersoon, of het zijn van een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet (een woningcorporatie));
- aantoonbare kennis en ervaring met bepaalde ontwikkelactiviteiten;
- financiële draagkracht, bijvoorbeeld aan te tonen met een bankverklaring;
- het hebben van een bepaalde grondpositie, waarbij bijvoorbeeld kan worden gedacht aan het zijn van een eigenaar van een aangrenzend perceel of van (een deel van) een te ontwikkelen gebied; en
- het bereid en in staat zijn om bepaalde door de gemeente benodigde gronden in te brengen ten behoeve van een gemeenteproject.

Voor het starten van de openbare selectieprocedure bepaalt de gemeente per situatie welke criteria van toepassing worden verklaard en welk gewicht aan elk van deze criteria wordt toegekend, bijvoorbeeld met een puntensysteem bij een meervoudige selectieprocedure. Hoe dan ook moeten de selectiecriteria in elk geval objectief, toetsbaar en redelijk zijn.

Bij het publiceren van de selectieprocedure zal de gemeente alle criteria, voorwaarden en processtappen vooraf kenbaar maken. Daarmee wordt gewaarborgd dat alle gegadigden over dezelfde informatie beschikken bij het opstellen van hun inschrijving/plaatsing van hun bod beschikken.

5.3 Inrichting en algemeen verloop (stappenplan) van de selectieprocedure

De procedure en de inrichting van de selectieprocedure hangt af van de aard van de gehanteerde criteria en de aard van de onroerende zaak. Per uitgifte zal de gemeente een passend proces opstellen en de termijnen die van toepassing zijn tijdig en ondubbelzinnig bekendmaken in een publicatie. Zonder uitzondering wordt een termijn vastgesteld waarbinnen gegadigden zich kunnen inschrijven/bieden en/of melden.

Het volgende stappenplan wordt door de gemeente gehanteerd bij een openbare selectieprocedure:

1. *Collegebesluit*

Het college (of een gemandateerde) neemt een besluit over het voornemen tot uitgifte van de onroerende zaak en de te hanteren selectieprocedure. In het besluit moet een motivering op grond van deze beleidsregels zijn opgenomen in de vorm van het *Plan van aanpak* zoals bedoeld onder 4.1.

2. *Publicatie van de selectieprocedure*

De gemeente maakt het voornemen en de procedure openbaar via de daarvoor aangewezen publicatiekanalen. De bekendmaking wordt altijd via het Gemeenteblad en de gemeentelijke website (www.woensdrecht.nl) gedaan. Afhankelijk van de aard van de uitgifte kan ervoor gekozen worden de publicatie ook op sociale mediakanalen van de gemeente, Funda, TenderNed en/of huis-aan-huisbladen zoals de Woensdrechtse Bode te plaatsen.

3. *Uitvoering van de openbare selectieprocedure*

Afhankelijk van het beoogde doel, de aard, de omvang, en de locatie van de onroerende zaak, kiest de gemeente voor een enkelvoudige of een meervoudige selectieprocedure.

De enkelvoudige en de meervoudige selectieprocedure kennen elk een eigen uitvoeringswijze, die voor de enkelvoudige selectieprocedure onder 5.4 staat beschreven en voor de meervoudige onder 5.5.

5.4 Enkelvoudige selectieprocedure

De enkelvoudige selectieprocedure wordt toegepast bij eenvoudige uitgifte van onroerende zaken zonder beleidsdoelstellingen of maatschappelijke doelen. Gunning vindt plaats op basis van één (objectief) criterium, zoals de prijs of beste aanbieding.

Uitvoeringswijze enkelvoudige selectieprocedure

1. *Publicatie van de selectieprocedure*

De gemeente publiceert de aankondiging en selectieprocedure in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website (www.woensdrecht.nl) en daarnaast (eventueel) aanvullend op Funda, in huis-aan-huisbladen zoals de Woensdrechtse Bode en/of op sociale

mediakanalen van de gemeente.

De aankondiging bevat ten minste de volgende punten:

- het voornemen tot uitgifte van de onroerende zaak;
- de omschrijving van de onroerende zaak (adres en kadastrale gegevens);
- een beknopte vermelding van de toegestane activiteiten en gebruiksfunctie op grond van het omgevingsplan;
- de opzet van de procedure (bijvoorbeeld veiling of loting);
- de voorwaarden van de te sluiten overeenkomst;
- de minimeis(en), het selectie criterium (bijvoorbeeld prijs) en/of uitsluitingsgronden.

2. *Inschrijving/bieding*

Gegadigden worden binnen de gestelde termijn - die minimaal vier weken bedraagt - in de gelegenheid gesteld om een inschrijving in te dienen. Deze inschrijving bestaat uit:

- een onvoorwaardelijk bod dat in een bedrag is uitgedrukt;
- instemming met de conceptovereenkomst of -voorwaarden; en
- bewijsstukken over identiteit en betrouwbaarheid.

Inschrijven/bieden na de sluitingsdatum is niet mogelijk.

3. *Beoordeling*

De gemeente gunt de uitgifte aan de partij met de hoogste bieding of de beste aanbidding. Bij gelijke biedingen geldt een vooraf kenbaar gemaakte procedure, zoals loting.

4. *Bekendmaking voorgenomen gunning*

De gemeente maakt schriftelijk aan de geselecteerde deelnemer én de niet geselecteerde deelnemers kenbaar met welke gegadigde zij voornemens is de overeenkomst aan te gaan.

5. *Reactietermijn*

De niet-geselecteerde deelnemers krijgen een termijn van twintig kalenderdagen na dagtekening van de hiervoor onder 4 vermelde bekendmaking om een kort geding bij de voorzieningenrechter in te stellen. Aanvullend aan het instellen van een kort geding kan degene die het kort geding aanhangig heeft gemaakt desgewenst een gemotiveerde reactie aan het college van burgemeester en wethouders kenbaar maken. Deze mogelijkheden hebben geen opschortende werking en laten het recht om een kort geding aanhangig te maken onverlet.

6. *Geen reactie binnen de termijn?*

De termijn van twintig dagen is fataal. Als na afloop van deze termijn geen kort geding aanhangig is gemaakt, wordt de overeenkomst met de geselecteerde partij ondertekend. Er geldt geen verder overeen te komen wachttermijn en er kan niet door derden tegen worden opgekomen. De partij aan wie de onroerende zaak zou worden uitgegeven, zou dan immers onredelijk worden benadeeld.

7. *Kort geding*

Als er een kort geding aanhangig is gemaakt, wacht de gemeente de uitspraak van de rechter af. Het college zal beoordelen – met inachtneming van de uitspraak – welke vervolgstappen passend zijn en worden genomen.

In het geval er een kort geding aanhangig wordt gemaakt, moet degene die het kort geding heeft gestart de gemeente direct op de hoogte stellen door een kopie van de dagvaarding tijdens openingstijden van het gemeentehuis af te geven aan de balie (tegen afgifte van een ontvangstbevestiging) of een digitaal afschrift te zenden via e-mail naar

grondzaken@woensdrecht.nl. Indien deze melding achterwege blijft, vervalt het recht om tegen al het voormelde in rechte op te komen en/of daarop enige aanspraak in welke vorm of hoedanigheid dan ook te baseren, althans zijn de rechten daarop uitgewerkt.

5.5 Meervoudige selectieprocedure

De meervoudige selectieprocedure wordt toegepast bij meer complexe transacties in onroerende zaken waarbij niet alleen de prijs of de beste aanbidding doorslaggevend is, maar ook kwaliteitseisen, beleidsdoelstellingen, maatschappelijke doelen een rol spelen. Gunning vindt plaats op basis van meerdere criteria, die worden gewogen.

Uitvoeringswijze meervoudige selectieprocedure

1. *Publicatie van de aankondiging en selectieprocedure*

De gemeente publiceert de aankondiging en selectieprocedure in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website (www.woensdrecht.nl) en daarnaast (eventueel) aanvullend op TenderNed, op Funda, in huis-aan-huisbladen zoals de Woensdrechtse Bode en/of op sociale mediakanalen van de gemeente.

De gemeente publiceert een aankondiging waarin ten minste de volgende punten zijn opgenomen:

- het voornemen tot uitgifte van de onroerende zaak;
- de omschrijving van de onroerende zaak (adres en kadastrale gegevens);
- de beleidsdoelen en beoogd gebruik (toegestane activiteiten en gebruiksfunctie op grond van het omgevingsplan);
- de opzet van de procedure (bijvoorbeeld twee fasen);
- de voorwaarden van de te sluiten overeenkomst;
- de minimeis(en), de selectiecriteria en gunningscriteria (al dan niet met wegingsfactoren) en/of uitsluitingsgronden.

2. *Inschrijving/bieding*

Gegadigden worden binnen de gestelde termijn - die minimaal vier weken bedraagt - in de gelegenheid gesteld om een inschrijving in te dienen. Deze inschrijving bestaat uit:

- een onvoorwaardelijk bod uitgedrukt in een bedrag;
- instemming met de conceptovereenkomst of voorwaarden; en
- bewijsstukken over identiteit en betrouwbaarheid.

Inschrijven/bieden na de sluitingsdatum is niet mogelijk.

3. *Toelatingsfase*

Gegadigden tonen aan te voldoen aan de minimeisen (zoals ervaring of financiële draagkracht). Vervolgens selecteert de gemeente een beperkt aantal partijen die tot de volgende fase worden toegelaten.

4. *Gunningsfase (plan en bod)*

De geselecteerde partijen dienen een bindend financieel bod, uitgedrukt in een bedrag in, samen met een inhoudelijk gemotiveerd plan.

5. *Beoordeling*

De gemeente beoordeelt de inschrijvingen/biedingen op basis van een systematiek die vooraf is vastgelegd, waarbij gewicht aan bepaalde doelen wordt toegekend (bijvoorbeeld met een visie op duurzaamheid, gebruik, ruimtelijke en/of maatschappelijke inpassing).

6. *Bekendmaking voorgenomen gunning*

De gemeente maakt schriftelijk aan de geselecteerde deelnemer én de niet geselecteerde deelnemers kenbaar met welke gegadigde zij voornemens is de overeenkomst aan te gaan.

7. *Reactietermijn*

De niet-geselecteerde deelnemers krijgen een termijn van twintig kalenderdagen na dagtekening van de hiervoor onder 6 vermelde bekendmaking om een kort geding bij de voorzieningenrechter in te stellen. Aanvullend aan het instellen van een kort geding kan degene die het kort geding aanhangig heeft gemaakt desgewenst een gemotiveerde reactie aan het college van burgemeester en wethouders kenbaar maken. Deze mogelijkheden hebben geen opschortende werking en laten het recht om een kort geding aanhangig te maken onverlet.

8. *Geen reactie binnen de termijn?*

De termijn van twintig dagen is fataal. Als na afloop van deze termijn geen kort geding aanhangig is gemaakt, wordt de overeenkomst met de geselecteerde partij ondertekend. Er geldt geen verder overeen te komen wachttermijn en er kan niet door derden tegen worden opgekomen. De partij aan wie de onroerende zaak zou worden uitgegeven, zou dan immers onredelijk worden benadeeld.

9. *Kort geding*

Als er een kort geding aanhangig is gemaakt, wacht de gemeente de uitspraak van de rechter af. Het college zal beoordelen – met inachtneming van de uitspraak – welke vervolgstappen passend zijn en worden genomen.

In het geval er een kort geding aanhangig wordt gemaakt, moet degene die het kort geding heeft gestart de gemeente direct op de hoogte stellen door een kopie van de dagvaarding tijdens openingstijden van het gemeentehuis af te geven aan de balie (tegen afgifte van een ontvangstbevestiging) of een digitaal afschrift te zenden via e-mail naar grondzaken@woensdrecht.nl. Indien deze melding achterwege blijft, vervalt het recht om tegen al het voormelde in rechte op te komen en/of daarop enige aanspraak in welke vorm of hoedanigheid dan ook te baseren, althans zijn de rechten daarop uitgewerkt.

Artikel 6

Eén-op-één uitgifte

Eén-op-één uitgifte houdt in dat de gemeente aan één specifieke partij uitgeeft zonder dat andere partijen de mogelijkheid krijgen om mee te dingen. Deze mogelijkheid vormt een uitzondering op de hoofdregel van mededinging en wordt terughoudend toegepast. Eén-op-één uitgifte kan conflicterend zijn of op gespannen voet staan met het gelijkheidsbeginsel. De mogelijkheden om één-op-één uit te geven zijn voor de gemeente daarom beperkt tot situaties waarbij op grond van objectieve, toetsbare en redelijke gronden kan worden bepaald er maar één serieuze potentiële gegadigde is. De gemeente moet, ook in deze situatie, het voornemen tot uitgifte tijdig voorafgaand aan de uitgifte bekendmaken (publiceren) en daarbij motiveren waarom op basis van die objectieve, toetsbare en redelijke gronden wordt aangenomen dat er slechts één gegadigde in aanmerking komt.

De gronden waarop deze uitzonderingsregel kan worden gebaseerd, zijn sterk afhankelijk van de specifieke situatie. Een één-op-één uitgifte kan bijvoorbeeld worden gerechtvaardigd als er sprake is van samenhang met eerder gemaakte afspraken of al uitgevoerde prestaties,

duidelijk is dat eventuele andere alternatieve gegadigden slechts niet-realistische of beperkte ontwikkelingsmogelijkheden hebben of als er sprake is van planologische beperkingen, exclusieve rechten of juridische verplichtingen die slechts op één partij van toepassing zijn. Een uitzonderingsregel kan ook van toepassing zijn als uitgifte voortvloeit die samenhangt met de uitvoering van een specifieke wettelijke taak of op basis van gemaakte prestatieafspraken. Dit geldt bijvoorbeeld voor woningcorporaties. Ook kan bij een bestaande bouwclaim of leveringsverplichting sprake zijn van slechts één serieuze potentiële gegadigde. In geval van ruiltransacties waarbij slechts één partij een onroerende zaak van gelijke waarde in te brengen heeft en de gemeente die zaak nodig heeft voor de uitvoering van een publieke taak, is afzien van mededinging ook een optie.

In situaties waarin uitgifte samenhangt met eerder gemaakte afspraken (die geheel of gedeeltelijk zijn uitgevoerd) of waarbij aannemelijk is dat door andere partijen geclaimde ontwikkelingsmogelijkheden niet realistisch zijn, is toepassing van de uitzonderingsregel mogelijk passend. In artikel 7 worden (niet limitatief) gevallen beschreven waarvan de gemeente van mening is dat een één-op-één uitgifte plaats kan vinden.

Uitvoeringswijze één-op-één uitgifte

1. *Collegebesluit*

Het college besluit (of mandateert het besluit) over het voornemen van één-op-één uitgifte. Het besluit bevat een motivatie waarom de gemeente beoogt de onroerende zaak aan één partij uit te geven zonder dat er een voorafgaande openbare selectieprocedure wordt gehouden.

2. *Publicatie van voorgenomen uitgifte*

De gemeente maakt het voornemen bekend om een overeenkomst aan te gaan met één specifieke partij in een publicatie. De gemeente publiceert de aankondiging en selectieprocedure in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website (www.woensdrecht.nl) en daarnaast (eventueel) aanvullend in huis-aan-huisbladen zoals de Woensdrechtse Bode en/of op sociale mediakanalen van de gemeente.

In de publicatie moet ten minste worden opgenomen:

- het voornemen tot uitgifte van de onroerende zaak aan één partij, onder vermelding van de naam van de betreffende partij en de motivering om geen openbare selectieprocedure toe te passen omdat er sprake is van de enige serieuze gegadigde;
- de omschrijving van de onroerende zaak (adres en kadastrale gegevens);
- een uitnodiging aan derden - die eveneens voor verwerving in aanmerking zouden willen komen - om beroep tegen de beoogde uitgifte in te stellen.

3. *Reactietermijn*

Derden (anderen dan de volgens de enige serieuze gegadigde) krijgen een termijn van twintig kalenderdagen na dagtekening van de hiervoor onder 2 vermelde bekendmaking om een kort geding bij de voorzieningenrechter in te stellen. Aanvullend aan het instellen van een kort geding kan degene die het kort geding aanhangig heeft gemaakt desgewenst een gemotiveerde reactie aan het college van burgemeester en wethouders kenbaar maken. Deze mogelijkheden hebben geen opschortende werking en laten het recht om een kort geding aanhangig te maken onverlet.

4. *Geen reactie binnen de termijn*

De termijn van twintig dagen is fataal. Als na afloop van deze termijn geen kort geding aanhangig is gemaakt, wordt de overeenkomst met de enige serieuze gegadigde ondertekend. Er geldt geen verder overeen te komen wachttermijn en er kan niet door derden tegen worden opgekomen. De partij aan wie de onroerende zaak zou worden

uitgegeven, zou dan immers onredelijk worden benadeeld.

5. Kort geding

Als er een kort geding aanhangig is gemaakt, wacht de gemeente de uitspraak van de rechter af. Het college zal beoordelen – met inachtneming van de uitspraak – welke vervolgstappen passend zijn en worden genomen.

In het geval er een kort geding aanhangig wordt gemaakt, moet degene die het kort geding heeft gestart de gemeente direct op de hoogte stellen door een kopie van de dagvaarding tijdens openingstijden van het gemeentehuis af te geven aan de balie (tegen afgifte van een ontvangstbevestiging) of een digitaal afschrift te zenden via e-mail naar grondzaken@woensdrecht.nl. Indien deze melding achterwege blijft, vervalt het recht om tegen al het voormelde in rechte op te komen en/of daarop enige aanspraak in welke vorm of hoedanigheid dan ook te baseren, althans zijn de rechten daarop uitgewerkt.

Artikel 7

Toepassingsbereik uitzonderingsregel (één-op-één uitgifte en geen toepassing van een openbare selectieprocedure)

In onderstaand overzicht worden de situaties beschreven waarvan de gemeente de mening is toegedaan dat één-op-één uitgifte van onroerende zaken kan plaatsvinden, dus zonder dat daaraan voorafgaand een openbare selectieprocedure wordt gehouden. De hieronder beschreven situaties leiden overigens niet automatisch tot toepassing van één-op-één uitgifte: per geval moet immers gemotiveerd worden vastgesteld dat er daadwerkelijk slechts één serieuze gegadigde bestaat.

In onderstaande gevallen kan worden volstaan met een publicatie waarin kenbaar wordt gemaakt dat redelijkerwijs sprake is van slechts één gegadigde voor verwerving van de betreffende onroerende zaak. De motivatie maakt deel uit van de publicatie. Zoals eerder is opgemerkt: in al deze gevallen dient in het licht van het arrest sprake te zijn van een objectief, toetsbaar en redelijk criterium.

Grondeigendom en integrale gebiedsontwikkeling	Indien een gedeelte van het stedenbouwkundig plan, gelet op de verkaveling in dit plan, is geprojecteerd op onroerende zaken die gedeeltelijk in eigendom zijn van de gemeente en gedeeltelijk in eigendom van marktpartijen (die bereid en in staat zijn om het betreffende deel van het stedenbouwkundige plan te realiseren in overeenstemming met de door de gemeente gewenste wijze van planuitvoering), kan het volgen van een openbare selectieprocedure in redelijkheid niet van de gemeente worden gevraagd.
Bouwclaims	Een objectief, toetsbaar en redelijk criterium op grond waarvan de gemeente aan marktpartijen - die een bouwclaim hebben - onroerende zaken kan

	verkopen, zonder dat een openbare selectieprocedure behoeft te worden gevolgd, is dat het door de gemeente uit te geven onroerende zaak niet los kan worden gezien van de door de marktpartijen ingebrachte gronden.
CPO's (Sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap)	De gemeente kan, met betrekking tot onroerende zaken aangewezen door het college, de criteria voor de selectieprocedure op zodanige wijze inrichten dat deze exclusief op CPO's zijn toegespitst. Bij meerdere serieuze gegadigde CPO's zal een selectieprocedure moeten worden georganiseerd. Publicatie vindt plaats op het moment dat er maar één serieuze gegadigde CPO is.
Grondruil; urgente behoefte in het kader van een publieke taak van de gemeente	De uitspraken in het kader van het arrest zijn niet van toepassing in situaties waarbij de grondruil specifiek of dringend nodig is voor de vervulling van een exclusief door haar te vervullen publieke taak.
Verkrijging onroerende zaak door gemeente mogelijk door vervreemding eigen onroerende zaak	De gemeente biedt geen mededingingsruimte in het geval zij een redelijk belang heeft bij de verwerving van onroerende zaken door een bepaalde verkrijger, omdat daarmee de verwezenlijking van een bepaald gewenst project wordt bevorderd waar ook de gemeente bij gebaat is en dit wordt niet bereikt bij vervreemding aan een andere verkrijger.
Aangrenzende onroerende zaken Snippergroen en reststroken	Bedrijven kunnen de wens hebben om hun bedrijfsperven te vergroten om meer ruimte te bieden aan hun bedrijfsvoering. Eigenaren/bewoners kunnen de wens hebben om hun tuin uit te breiden. In beide gevallen kan het zijn dat de gemeente in de gelegenheid is om aan de betreffende wensen te voldoen door vervreemding van aangrenzende onroerende zaken aan deze bedrijven dan wel particulieren. Dit aangrenzende karakter levert een objectief, toetsbaar en redelijk criterium op, op grond waarvan redelijkerwijs slechts één gegadigde in aanmerking komt voor de koop van de gemeentelijke onroerende zaken. Mocht het voorkomen dat meerdere bedrijven dan wel particulieren eigendommen hebben die grenzen aan het gemeentelijke eigendom dat de gemeente wil vervreemden én meerdere van deze eigenaren

	aangeven interesse te hebben in de aankoop van de gemeentelijke onroerende zaken, dan is de gemeente uiteraard wel gehouden om deze eigenaren allen gelijke kansen te bieden op verwerving.
Nutsbedrijven	De gemeente stelt zich op het standpunt dat indien zich twee of meer nutsbedrijven tegelijkertijd melden bij het college met het verzoek om verwerving, het college mededingingsruimte dient te creëren. Indien slechts één nutsbedrijf zich meldt bij het college mag redelijkerwijs worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde bestaat. Het vorenstaande mede gelet op het maatschappelijk belang van nutsvoorzieningen.
Toegelaten instellingen ex artikel 19 Woningwet	De gemeente stelt zich op het standpunt dat zij wanneer zij een onroerende zaak aan een toegelaten instelling uit wenst te geven, er geen mededingingsruimte hoeft te worden geboden aan andere partijen. Daar legt de gemeente aan ten grondslag dat een woningcorporatie voor een bepaald aangewezen gebied de wettelijke taak heeft om sociale huurwoningen te ontwikkelen, zij bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijke woonbeleid en hierover afspraken met hen worden gemaakt in de meerjarige prestatieafspraken. De gemeente heeft op het moment van vaststellen van deze beleidsregels prestatieafspraken met Stadlander en Woningstichting Woensdrecht. Indien deze beide corporaties voor dezelfde uitgifte in aanmerking wensen te komen, is een één-op-één uitgifte niet passend en moet alsnog een openbare selectieprocedure worden toegepast.
Vervreemding onroerende zaken aan andere overheden	Vervreemding van onroerende zaken aan andere overheden in verband met de uitvoering van hun publiekrechtelijke taak en/of het algemeen belang merkt de gemeente aan als een overeenkomst waarvoor slechts één serieuze gegadigde is.
Vervreemding van een in gebruik afgegeven onroerende zaak	De gemeente kan ervoor kiezen om de onroerende zaak eerst aan de zittende huurder/gebruiker/beperkt gerechtigde aan te bieden, indien die met het oog op de uitvoering van

	het beleid van de gemeente, het maatschappelijk belang en/of de continuïteit van de (rechts)persoon of het bedrijf van belang is dat deze ter plaatse gevestigd dient te blijven. Tevens kan vanuit het oogpunt van het bevorderen van eigenwoningbezit en/of ter beteugeling van speculatie ervoor gekozen worden deze aan te bieden aan de zittende/staande huurder/gebruiker/beperkt gerechtigde.
--	---

Bijlage

Publicatie kennisgeving van het voornemen om tot één-op-één uitgifte over te gaan

Aankondiging voorgenomen uitgifte grond

De gemeente Woensdrecht heeft het voornemen om grond uit te geven door middel van [verkoop/verhuur/pacht/buikleen/omschrijving andersoortige vorm van uitgifte]:

Objectinformatie

[Omschrijving], plaatselijk bekend [straatnaam] [huisnummer] [postcode] [plaats], kadastraal bekend gemeente [Huijbergen/Ossendrecht/Putte/Woensdrecht], sectie [...], nummer [...] [indien van toepassing: gedeeltelijk], [grootte in cijfers] m² groot, hierna aan te duiden met: "perceel".

Aanleiding en doel van deze aankondiging

De gemeente Woensdrecht (hierna te noemen: "gemeente") kondigt hierbij aan dat zij voornemens is een [koop/huur/buikleenovereenkomst/...] aan te gaan met betrekking tot het perceel in het kader van [omschrijving activiteiten en gebruik].

Ten aanzien van de voorgenomen uitgifte wenst de gemeente door deze aankondiging een passende mate van openbaarheid na te streven.

Motivatie

De gemeente is van mening dat er voor deze uitgifte geen mededingingsruimte hoeft te worden geboden, met als reden dat de gemeente van oordeel is dat er slechts één serieuze gegadigde is. Op basis van objectieve, toetsbare en redelijke gronden wordt [...] aangemerkt als enige serieuze gegadigde, omdat: [...].

Reactie- en vervaltermijn

De gemeente zal na een wachttijd van twintig kalenderdagen na de datum van deze publicatie uitvoering geven aan haar voornemen door een overeenkomst te sluiten. Bent u van mening dat het de gemeente niet is toegestaan om deze overeenkomst zonder mededingingsruimte aan te gaan omdat u meent zelf ook als serieuze gegadigde in aanmerking te komen? Dan dient u binnen twintig kalenderdagen na de datum van deze publicatie een kort geding tegen dit voornemen aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant. U moet de gemeente vervolgens direct op de hoogte stellen van het door u aangespannen kort geding door een afschrift van de dagvaarding binnen voormelde termijn tijdens openingstijden van het gemeentehuis af te geven aan de balie (tegen afgifte van een gedateerde ontvangstbevestiging) óf een digitaal afschrift te sturen via e-mail naar grondzaken@woensdrecht.nl, waarbij het tijdstip van ontvangst leidend is. Als u nalaat om de gemeente op de hiervoor vermelde wijze in te lichten en binnen de voormelde termijn, vervalt uw recht om tegen al het voormelde in rechte op te komen en/of daarop enige aanspraak in welke vorm of hoedanigheid dan ook te baseren, althans hebt u deze rechten dan verwerkt. Dit verval van rechten omvat alle rechten en (rechts)vorderingen, ook die tot het aanhangig maken van een bodemprocedure. Ook vervalt dan het recht op schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook.

Vervolgtraject

Is er binnen de termijn van twintig kalenderdagen ná de dag van publicatie geen kort geding aanhangig gemaakt? Dan wordt de voorgenomen overeenkomst onvoorwaardelijk gesloten.

Vragen?

Voor verdere inlichtingen over deze publicatie kunt u contact opnemen met de gemeente via e-mail. Het adres is grondzaken@woensdrecht.nl.

Het stellen van vragen schort de termijn waarbinnen een kort geding aanhangig moet worden gemaakt, zoals hiervoor bedoeld, uitdrukkelijk niet op.

Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan de arresten van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) juncto 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1661)