

# **Uitgifteprotocol**

Bevattende de richtlijnen waaraan de uitgiftes van ontwikkelgebieden, kavels en snippergroen in de gemeenten Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel moeten voldoen

# **Uitgifteprotocol**

Bevattende de richtlijnen waaraan de uitgiftes van ontwikkelgebieden, kavels en snippergroen in de gemeenten Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel moeten voldoen

Team Ontwikkeling en Advies Ruimte

5 april 2022

Versie 1

## Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Begrippenlijst</b> .....	<b>7</b>
<b>3. Uitgiftevoorwaarden en -eisen</b> .....	<b>8</b>
<b>4. Aantal gegadigden</b> .....	<b>10</b>
4.1 Eén serieuze gegadigde .....	10
4.2 Marktconsultatie .....	11
4.3 Meerdere gegadigden .....	11
<b>5. Selectiecriteria</b> .....	<b>12</b>
5.1 Geschiktheidseisen .....	12
5.2 Uitsluitingsgronden .....	12
<b>6. Gunningscriteria</b> .....	<b>14</b>
<b>7. Selectieprocedures</b> .....	<b>15</b>
7.1 Loting .....	15
7.2 Verkoop bij inschrijving .....	15
7.3 Vergelijkende toets .....	15
7.4 Op basis van binnenkomst .....	15
<b>8. Termijnen</b> .....	<b>17</b>
<b>9. Publicatie</b> .....	<b>19</b>
<b>10. Beoordeling en selectie</b> .....	<b>20</b>
<b>11. Snippergroen</b> .....	<b>21</b>
<b>Bijlages</b> .....	<b>22</b>
<b>Bijlage 1 Voorbeeld publicaties één serieuze gegadigde</b> .....	<b>23</b>
1. Voornemen tot verkoop snippergroen .....	23
2. Voornemen tot verkoop ontwikkelgebied .....	23

## 1. Inleiding

Dit uitgifteprotocol bevat de richtlijnen waaraan de uitgiftes van onroerende zaken in de gemeenten Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel dienen te voldoen. Deze eerste versie voorziet alleen in de verkoop van ontwikkelgebieden, kavels en snippergroen. Het is de bedoeling om het protocol in de loop der tijd uit te breiden met andere uitgiftes en met verkopen van andere onroerende zaken. Waar mogelijk wordt, na vaststelling van dit uitgifteprotocol, ook bij andere uitgiftes dan welke in dit protocol zijn opgenomen, in het licht van dit protocol gehandeld.

Conform de Nota Grondbeleid 2020-2024 is het uitgangspunt: "marktconforme verkoop (...) tegen getaxeerde waarde en voor iedere mogelijke gegadigde een gelijkwaardige en volledige kans door middel van openbare aanbidding". Door de waarde te laten taxeren door een onafhankelijke deskundige en op basis van algemeen aanvaardbare marktindicaties en taxatiecriteria voorkomen we dat er sprake van staatssteun kan zijn. In ieder geval geldt dat op grond van de Wet Markt en Overheid<sup>1</sup> minimaal de integrale kosten moeten worden doorberekend in de uitgifteprijs, tenzij de gemeenteraad gemotiveerd heeft vastgesteld dat de economische activiteit plaatsvindt in het algemeen belang en hiertoe een besluit heeft genomen<sup>2</sup>. Daarnaast blijkt uit dit uitgangspunt dat verkoop plaatsvindt door middel van een openbare aanbidding waarbij iedere mogelijke gegadigde een gelijkwaardige en volledige kans dient te krijgen.

Bij de uitgifte van bedrijventerreinen biedt de Nota Grondbeleid de mogelijkheid om op basis van een geargumenteerde kwalitatieve toewijzing de kavel aan één partij aan te bieden. Daarnaast bevat de nota de mogelijkheid om voorrang te geven aan aangrenzende bedrijven.

Het hiervoor bedoelde uitgangspunt uit de Nota Grondbeleid wordt sinds 26 november 2021 ingekleurd door het Didam-arrest. Op grond van het Didam-arrest<sup>3</sup> dient de gemeente ruimte te bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar een onroerende zaak indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. De gemeente mag daarom in beginsel kavels niet op één op één verkopen, wat bijvoorbeeld nog wel gebeurde bij bedrijventerreinen. De gemeente dient de koper te selecteren aan de hand van *objectieve, toetsbare en redelijke* criteria. Deze criteria bieden de mogelijkheid om bijvoorbeeld extra punten aan bepaalde ondernemers toe te kennen. De gemeente moet hierbij een passende mate van openbaarheid verzekeren met betrekking tot:

1. de beschikbaarheid van de onroerende zaak;
2. de selectieprocedure;
3. het tijdschema; en
4. de toe te passen selectiecriteria.

De gemeente moet hierover tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid scheppen door informatie over deze aspecten bekend te maken en wel op een zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

Van belang is dat de uitgifte van onroerende zaken geen aanbestedingsplichtige opdrachten betreft. De aanbestedingsregels zijn daarom niet van toepassing op de uitgifte van onroerende zaken. In bepaalde gevallen kan gronduitgifte wel een aanbestedingsplichtige overheidsopdracht zijn, zie hiervoor de toelichting in hoofdstuk 3 van dit protocol.

Het uitgifteproces van de verkoop van een ontwikkelgebied, van kavels en snippergroen is in het onderstaande stroomschema weergegeven. De uitwerking van de stappen worden in de volgende hoofdstukken behandeld.

---

<sup>1</sup> Art. 25i lid 1 Mededingingswet

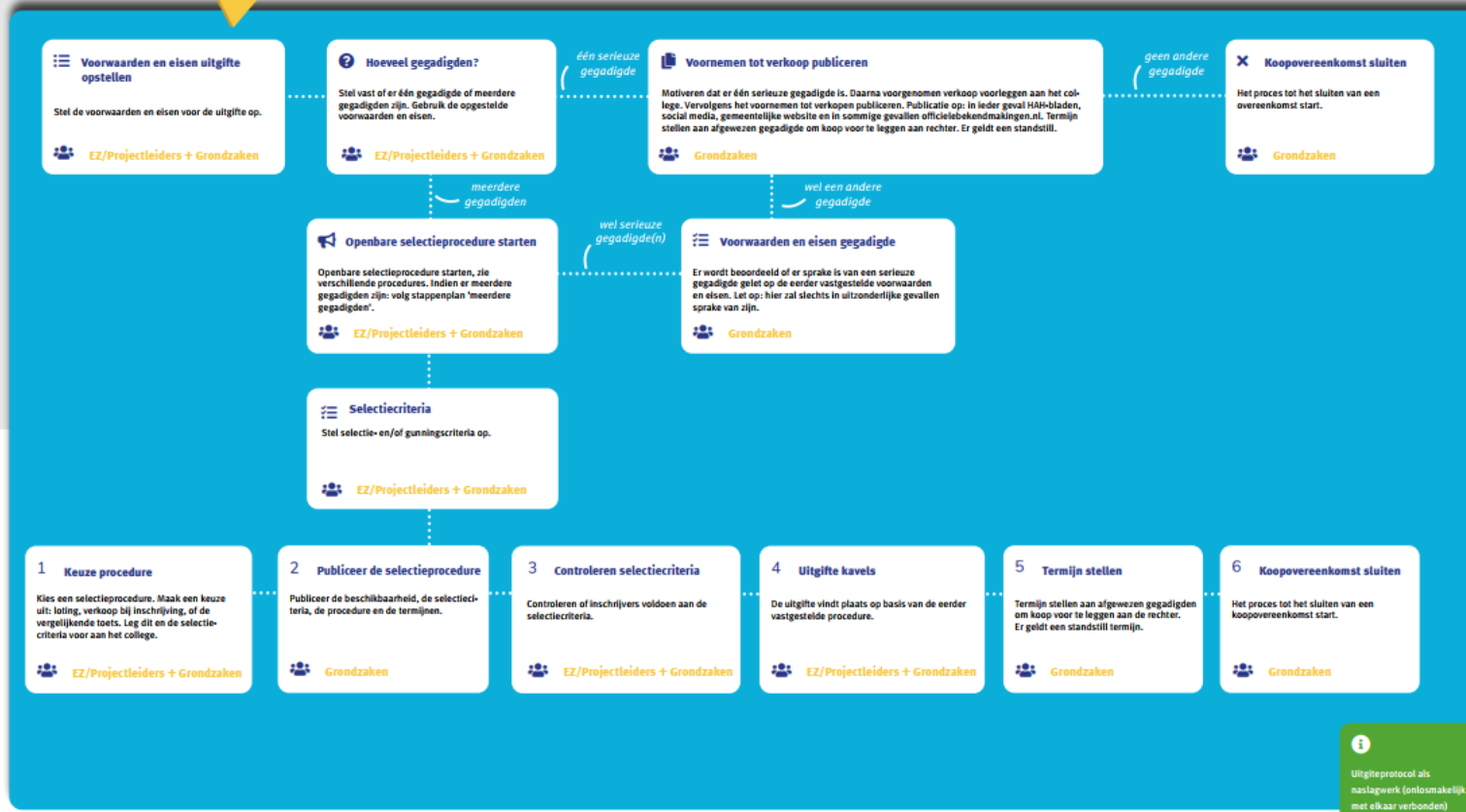
<sup>2</sup> Art. 25h lid 5 en 6 Mededingingswet

<sup>3</sup> HR 26-11-2021, ECLI:NL:HR:2021:1778

# UITGIFTEPROTOCOL 8KTD

In deze diagram zie je aan welke richtlijnen de uitgiftes van woningbouw- en bedrijfskavels in de gemeenten Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel dienen te voldoen.

Start hier



**i**  
Uitgifteprotocol als  
naalagewerk (onlosmakelijk  
met elkaar verbonden)

## **Rollen binnen de uitgiftes**

Verskillende functies zijn betrokken bij de uitgiftes. Bij alle verkopen is een projectleider of beleidsmedewerker economische zaken, planeconoom en jurist grondzaken betrokken, tenzij het bouwrijpe grond en snippergroen betreft. Als het de verkoop van een ontwikkeld gebied betreft, trekt een projectleider de verkoop. Als de bouwrijpe grond bedoeld is voor particuliere woningbouw trekt grondzaken de verkoop. Als de bouwrijpe grond bedoeld is voor bedrijfskavels trekt de beleidsmedewerker economische zaken de verkoop, dit in samenwerking met een jurist grondzaken. De opstelde uitgiftevoorwaarden- en eisen, het aantal gegadigden, de selectiecriteria, gunningscriteria, termijnen, publicatietekst en selectieprocedure worden te allen tijde in ieder geval beoordeeld door de projectleider of beleidsmedewerker economische zaken en twee juristen van grondzaken, behalve bij de verkoop van snippergroen. Het college dient bij elke uitgifte het uitgifteproces vast te stellen, behalve bij de verkoop van snippergroen.

## 2. Begrippenlijst

Uitgifte	Op de markt brengen, aanbieden. Hieronder valt de verkoop, verhuur, verpachting en bruikleen van onroerende zaken, maar ook de uitgifte in zakelijke rechten als erfpacht en opstal.
Uitgiftevoorwaarden- en eisen	Maatstaven waaraan een gegadigde of het plan van een gegadigde moet voldoen om als serieuze gegadigde bij een uitgifte aangemerkt te kunnen worden. Deze criteria zijn objectief, toetsbaar en redelijk.
Selectiecriteria	Maatstaven waaraan een gegadigde of het plan van de gegadigde moet voldoen, om als geschikte gegadigde te kunnen worden gekozen. Deze maatstaven bestaan uit geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden.
Gunningscriteria	Maatstaven waaraan een gegadigde, het plan van een gegadigde of het bod van een gegadigde moet voldoen, om voor gunning in aanmerking te kunnen komen. Deze maatstaven worden alleen toegepast bij de selectieprocedure van de vergelijkende toets.
Vastgoedprojectontwikkelaar	Een bedrijf dat zich bezighoudt met het ontwikkelen en realiseren van bouwprojecten en dat investeert in grond of gebouwen.
Bouwbedrijf	Een bedrijf voor het bouwen van woningen, gebouwen en gelijksoortige constructies.
Aannemer	Een bedrijf die een overeenkomst aangaat met een opdrachtgever om, zonder dienstverband, een werk van stoffelijke aard tegen een overeengekomen prijs uit te voeren en die verantwoordelijkheid op zich neemt om bouwactiviteiten te realiseren en te coördineren.
Bestaand bedrijf	Een bedrijf ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel dat reeds is gevestigd op een daartoe bestemde bedrijfslocatie of bedrijventerrein.
Objectief	Gebaseerd op feiten en niet op meningen, niet beïnvloed door eigen gevoel of door vooroordelen.
Toetsbaar	De eis dat het mogelijk is om de gegadigden of het plan van de gegadigden aan de hand van de criteria te kunnen bevestigen of te weerleggen.
Redelijk	Weloverwogen, gemotiveerd en met verstand.
Uitgebreide procedure	Een selectieprocedure waarbij een hoge mate van inspanningen van de (potentiële) gegadigden in de specifieke selectieprocedure wordt verwacht om een serieuze aanmelding of aanbidding te kunnen overwegen en voor te bereiden.
Reguliere procedure	Een procedure die geen uitgebreide procedure is.
Marktconsultatie	Een marktconsultatie houdt in dat de gemeente op de markt een uitvraag doet over de uitgifte op basis van de opgestelde uitgiftevoorwaarden en eisen. Dit met als doel het bepalen van de interesse in de uitgifte.

### 3. Uitgiftevoorwaarden en -eisen

Als de gemeente het voornemen heeft een aan haar toebehorende onroerende zaak uit te geven (bijvoorbeeld grond maar ook gebouwen), moet zij ruimte bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In dat geval zal de gemeente met inachtneming van de haar toekomstige beleidsruimte criteria moeten opstellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Bij het vermoeden dat er slechts één serieuze gegadigde is kan een afwijkende uitgifteprocedure worden gevolgd.

Bij uitgifteprocedures moeten vooraf eisen en voorwaarden worden opgesteld.

De voorwaarden en eisen moeten voldoen aan drie criteria: **objectief, toetsbaar en redelijk**. Op die manier kan een overheidslichaam vormgeven aan het grondbeleid. De voorwaarden en eisen zijn daardoor onder andere afhankelijk van de aard van de desbetreffende onroerende zaak en het doel dat met de uitgifte moet worden bereikt.

Een belangrijke voorwaarde is dat met het stellen van privaatrechtelijke criteria de publiekrechtelijke kaders niet worden doorkruist. Van een onaanvaardbare doorkruising kan sprake zijn als aan het overheidslichaam bij publiekrechtelijke regeling bepaalde bevoegdheden ter behartiging van zekere belangen zijn toegekend en het overheidslichaam deze belangen langs privaatrechtelijke weg wil bereiken. Zo kan artikel 122 van de Woningwet in de weg staan aan het stellen van bepaalde duurzaamheidseisen (voor zover die eisen verder gaan dan het Bouwbesluit).

Het ligt voor de hand dat een overheidslichaam ook kan verlangen dat de koper zich conformeert aan het vigerende publiekrechtelijke kader of de ruimtelijke plannen van het overheidslichaam voor de te verkopen locatie. Denk daarbij bijvoorbeeld aan woningbouwcategorieën, zoals percentages sociale huur, sociale koop of middenhuur. Ook is denkbaar dat het overheidslichaam ruimtelijke eisen stelt die niet of nog niet publiekrechtelijk zijn vastgelegd. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de eis om minimaal een percentage aan sociale woningbouw te realiseren of de eis dat de kopende partij zich conformeert aan een stedenbouwkundig- of beeldkwaliteitsplan. Het stellen van dergelijke criteria kan tot gevolg hebben dat de kring van potentiële gegadigden die kunnen meedoen aan de selectieprocedure op voorhand wordt beperkt.

De gemeente dient acht te slaan op de mogelijkheid of met de rechten en plichten die voortvloeien uit de voorgenomen koopovereenkomst er sprake is van een overheidsopdracht in de zin van de Aanbestedingswet terwijl dit niet de bedoeling is. Van een overheidsopdracht voor werken is sprake indien cumulatief aan de volgende drie voorwaarden wordt voldaan:

1. Er is een rechtstreeks economisch belang van de overheid mee gemoeid, en;
2. Er wordt een bouwplicht opgelegd, en;
3. Er worden eisen gesteld die verder gaan dan de mogelijkheden van het publiekrechtelijke kader.

Een rechtstreeks economisch belang kan worden voorkomen door een marktconforme prijs te hanteren, de ontwikkeling van woningbouw voor rekening en risico van de marktpartij plaats te laten vinden en door niet te participeren in de realisatie of exploitatie. De gemeente kan verder geen bouwplicht opleggen, want de realisatie van de woningbouw mag niet afdwingbaar zijn.<sup>4</sup> Daarnaast moet ervoor worden gezorgd dat de eisen binnen de publiekrechtelijke kaders blijven. Zo wordt voorkomen dat de aanbestedingsregels op de gronduitgifte en realisatie van de woningbouw van toepassing zijn.

---

<sup>4</sup> Om te voorkomen dat de koper eigenaar wordt en vervolgens niet gaat bouwen, kan de gemeente in plaats van een bouwplicht een terugleverplicht opnemen. De koper dient in die situatie de grond terug te leveren aan de gemeente indien niet binnen een bepaalde termijn wordt gestart met de bouw. Hierbij wordt de waarde van de grond bepaald door een onafhankelijke deskundige en mag de waarde niet impliciet een boete bevatten.



De eisen en voorwaarden mogen geen onaanvaardbare doorkruising van het publiekrecht en geen overheidsopdracht opleveren.

Bij het bepalen van de uitgiftevoorwaarden en -eisen zijn de volgende punten van belang:

- Wat is de **beschikbaarheid** van de onroerende zaak? Valt te verwachten dat er meerdere gegadigden zullen zijn voor de desbetreffende onroerende zaak of is er sprake van slechts één gegadigde?
- Is er sprake van **(publiekrechtelijke) beperkingen**?
- Wil de gemeente een bepaald **beleidsdoel** behalen met de verkoop?
- Heeft de gemeente een **visie** voor het desbetreffende gebied?
- Is er een **ouder recht** wat de kring van gegadigden beperkt (denk aan recht van eerste koop of een aanbiedingsplicht overeengekomen voor de wijziging van het Didam-arrest)?
- Zijn er al bestaande **(prestatie-) afspraken**? Voert de gemeente een **wettelijke plicht** uit? Bijvoorbeeld in het geval van woningcorporaties.
- **Technische bekwaamheidseisen**, bijvoorbeeld slechts één koper is in staat om met zijn plan het project uit te voeren conform de beoogde gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Deze technisch eisen zullen op zichzelf steeds objectief, redelijk en toetsbaar moeten zijn.
- Daarnaast kan worden gedacht aan de situatie dat slechts één gegadigde beschikt over de **benodigde (schaarse) vergunning** om op het uit te geven perceel een onderneming te exploiteren en deze vergunning reeds door middel van een transparante verdeelprocedure is verleend en er dus reeds in het vergunningstraject mededingingsruimte is geboden.
- Ook kan voor de uitgifte het hebben van bepaalde **grondposities** van belang zijn, omdat voor de ontwikkeling van het plan of een doelmatig gebruik van de grond meer grond dan alleen de gemeentegrond benodigd is en de gemeentegrond geen afzonderlijk deel van het uit te voeren project vormt.
- De **grootte** van de uit te geven kavels. De gemeente kan besluiten om alleen kavels van een bepaalde minimale en maximale grootte uit te geven.
- Het **gebruik** van de uit te geven kavel. Bijvoorbeeld alleen voor eigen gebruik een bedrijfsgebouw realiseren om dit ook zelf te gaan gebruiken. Daarnaast dient het gebruik bijvoorbeeld conform de bestemming in het bestemmingsplan te zijn of kan worden aangegeven dat de gemeenteraad moet meewerken aan de wijziging van het bestemmingsplan naar een andere bestemming. Ook kan gevraagd worden dat het gebruik in overeenstemming dient te zijn met een door de gemeenteraad vastgestelde visie, stedenbouwkundig- of beeldkwaliteitsplan voor het uit te geven gebied. Verder kunnen de kavels alleen bedoeld zijn voor bepaalde woningbouwcategorieën of bijvoorbeeld moet bestaan uit een minimaal percentage sociale woningbouw.

Uiteraard is de bruikbaarheid van deze criteria afhankelijk van de specifieke omstandigheden van het geval maar de criteria moeten altijd objectief, toetsbaar en redelijk zijn.

## 4. Aantal gegadigden

De mededingingsruimte hoeft niet te worden geboden 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 aankoop. Er is immers geen sprake van strijd met het gelijkheidsbeginsel als er voor het maken van onderscheid een objectieve en redelijke rechtvaardiging is. In dat geval hoeft dus geen selectieprocedure te worden toegepast.

Er dient daarom op basis van de uitgiftevoorwaarden (zie hoofdstuk 3) te worden bepaald wat het aantal gegadigden is of redelijkerwijs te verwachten is wat het aantal gegadigden zal zijn.

### 4.1 Eén serieuze gegadigde

Aan de hand van de gestelde criteria dient objectief te worden gemotiveerd waarom **bij voorbaat** vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. De voorgenomen verkoop dient ter besluitvorming te worden voorgelegd aan het college.

Stel vast of er bij voorbaat sprake is van één serieuze gegadigde.

De gemeente dient **voorafgaand aan de verkoop** zijn voornemen daartoe op een dusdanige wijze bekend te maken dat eenieder daarvan kennis kan nemen (passende mate van openbaarheid). De publicatie moet voorzien zijn van de uitgiftevoorwaarden en de motivatie waarom er naar het oordeel van de gemeente slechts één gegadigde in aanmerking komt. Voor de termijnen zie hoofdstuk 7, voor de publicatie zie hoofdstuk 8.

#### Gedurende bekendmaking standstill

Gedurende deze termijnen schort de gemeente het sluiten van de voorgenomen overeenkomst op (standstill). Indien de publicatie in een later stadium plaatsvindt en de partijen al in onderhandeling zijn over de koopovereenkomst, sluit de gemeente de koopovereenkomst met een totstandkomingsvoorbehoud<sup>5</sup>. De overeenkomst komt dan niet eerder tot stand nadat de termijn is verlopen en er geen andere gegadigden zijn.

#### Er meldt zich geen andere gegadigde

Indien zich geen andere gegadigden melden naar aanleiding van de kennisgeving, sluit de gemeente de koopovereenkomst dan wel komt de koopovereenkomst tot stand.

#### Er meldt zich een andere gegadigde

Indien zich wél een of meerdere andere gegadigden melden naar aanleiding van de kennisgeving, beoordelen we in de eerste plaats of het inderdaad gaat om serieuze gegadigden. Hiertoe toetsen we of de andere gegadigden voldoen aan de in de kennisgeving gestelde uitgiftevoorwaarden op basis waarvan werd vermoed dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking kwam (hoofdstuk 3).

Indien blijkt dat aan die uitgiftevoorwaarden is voldaan, dient er alsnog een selectieprocedure te worden gestart. Zie hiervoor hoofdstuk 5. **Let op!** Dit ligt niet in de rede. De gemeente heeft immers eerder geconcludeerd dat er maar één serieuze gegadigde te verwachten is. Er zal daarom slechts in bijzondere omstandigheden van andere serieuze gegadigden sprake kunnen zijn.

Als wordt geconcludeerd dat deze partijen niet als serieuze gegadigden kunnen worden aangemerkt, omdat zij niet aan de in de kennisgeving vermelde voorwaarden en eisen voldoen, worden deze partijen gemotiveerd van deze conclusie op de hoogte gebracht. Indien de gegadigden de kwestie voor willen leggen aan de rechter, dienen de gegadigden dit binnen de eerder gestelde termijn te doen. De

<sup>5</sup> Dit is geen opschortende voorwaarde. Een overeenkomst onder opschortende voorwaarde komt wel tot stand, maar treedt pas in werking als voldaan is aan de voorwaarde. Bij een totstandkomingsvoorbehoud komt er helemaal nog geen overeenkomst tot stand.

koopovereenkomst zal na de termijn worden gesloten. Zie voor een toelichting op de standstill hoofdstuk 10.

## 4.2 Marktconsultatie

Indien niet bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop, kan er een marktconsultatie plaatsvinden om dit vast te stellen. Bij een marktconsultatie doet de gemeente op basis van de uitgiftevoorwaarden een uitvraag op de markt of er meerdere gegadigden in de uitgifte geïnteresseerd zijn.

Een marktconsultatie kan worden gebruikt om het aantal gegadigden te bepalen.

Als blijkt dat er meerdere gegadigden zijn, dan dient er een openbare selectieprocedure plaats te vinden. Zie hiervoor de volgende paragraaf.

Als blijkt dat er slechts één gegadigde is, dient de procedure beschreven in de vorige paragraaf 'één serieuze gegadigde' te worden gevolgd.

De gemeente kan een marktconsultatie starten bijvoorbeeld wanneer een marktpartij met een initiatief voor een perceel in eigendom van de gemeente komt, waarna de gemeente voorwaarden opstelt waaronder de gemeente dat perceel wenst uit te geven en vervolgens op de markt gaat toetsen of er ook andere geïnteresseerden zijn dan de hiervoor bedoelde marktpartij.

**Let op!** De uiteindelijke uitgifte dient daadwerkelijk plaats te vinden op basis van de uitgiftevoorwaarden die tijdens de marktconsultatie zijn gepubliceerd. Indien dat niet het geval is, is er sprake van een nieuwe uitgifte en dient opnieuw mededingingsruimte te worden geboden. Door de wijziging kan de kring van gegadigden immers veranderen.

## 4.3 Meerdere gegadigden

Er moet een openbare selectieprocedure worden opgestart als er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn.

Uit het arrest van de Hoge Raad volgt dat een selectieprocedure aan de volgende vereisten moet voldoen:

- De gemeente dient in de eerste plaats 'met in achtneming van de hem toekomende beleidsruimte' criteria op te stellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd;
- De gemeente dient vervolgens een passende mate van openbaarheid te verzekeren met betrekking tot:
  - de beschikbaarheid van de onroerende zaak;
  - de selectieprocedure;
  - het tijdschema; en
  - de toe te passen selectiecriteria;
- De gemeente dient tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure informatie over deze aspecten bekend te maken op een zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

Zie hiervoor hoofdstuk 5 en verder.

## 5. Selectiecriteria

De selectiecriteria moeten **objectief, toetsbaar en redelijk** zijn. Bij het opstellen van de criteria neemt de gemeente de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht. Aan de te stellen criteria legt de gemeente een zorgvuldige afweging ten grondslag, waarbij alle relevante belangen zijn betrokken. De criteria zullen redelijk en proportioneel moeten zijn. Dit zal afdoende moeten kunnen worden gemotiveerd. Tot welke verplichtingen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in een privaatrechtelijke context exact leiden, is afhankelijk van de omstandigheden van het geval en het toepasselijke beginsel. Het vereiste van objectiviteit houdt in dat de criteria ondubbelzinnig en zo duidelijk mogelijk moeten worden geformuleerd zodat een onpartijdige behandeling kan worden verzekerd en willekeur wordt voorkomen. De criteria zullen in de praktijk vervolgens consistent moeten worden toegepast op de verschillende gegadigden. De rechter zal in voorkomend geval moeten kunnen toetsen of aan genoemde voorwaarden is voldaan.

De selectiecriteria bestaan uit geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden.

### 5.1 Geschiktheidseisen

Geschiktheidseisen zien op eisen waaraan het subject (de gegadigde) moet voldoen om mee te kunnen doen met de uitgifte. De gemeente geeft in de publicatie van de uitgifte aan welke stukken en gegevens overlegd moeten worden om aan de geschiktheidseisen te kunnen toetsen. Indien de gegadigde niet beschikt over de gevraagde stukken en/of gegevens, kan het voldoen aan de geschiktheidseisen met andere stukken en/of gegevens worden aangetoond die volgens de gemeente geschikt zijn. Deze geschiktheidseisen kunnen onder meer betreffen:

- De hoedanigheid van de (potentiële) gegadigden. Denk hierbij aan een bepaalde bedrijfssector/-tak, zoals vastgoedprojectontwikkelaars, bouwbedrijven en aannemers. Dit dient te worden aangetoond op basis van de inschrijving in het handelsregister van de Kamer van Koophandel waarbij de gegadigde een uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel dient te overleggen welke niet ouder is dan zes maanden. Of bij de uitgifte van kavels voor 2<sup>1</sup> kappers aan het vereiste dat een particuliere gegadigde verplicht is om zich in te schrijven samen met een medebouwer. Of het openstellen van de uitgifte aan enkel natuurlijke personen of enkel aan rechtspersonen dan wel bedrijven.
- Een vereiste (minimale) financiële draagkracht, bijvoorbeeld de solvabiliteit van een gegadigde. Dit kan bijvoorbeeld worden aangetoond door het overleggen van een bankverklaring.
- Een aantoonbare kennis en ervaring met bepaalde ontwikkelactiviteiten. Van een gegadigde kan gevraagd worden dit aan te tonen door geschikte referenties te overleggen betreffende in het verleden uitgevoerde projecten. Hiermee worden startende bedrijven uitgesloten. Hier dient terughoudend mee om te worden gegaan. Er dient per uitgifte afgewogen te worden of dit proportioneel is. Van proportionaliteit is eerder sprake bij een omvangrijke gebiedsontwikkeling.
- Wanneer het uitgifte aan particulieren betreft: de leeftijd van de gegadigde. De gegadigde dient 18 jaar of ouder te zijn op de dag van de gunning.

### 5.2 Uitsluitingsgronden

Uitsluitingsgronden staan op voorhand deelname aan de uitgifte in de weg. Ook de uitsluitingsgronden zien op het subject (de gegadigde). Deze uitsluitingsgronden kunnen onder meer betreffen:

- Het verkeren in staat van faillissement of liquidatie, jegens de gegadigde geldt een surseance van betaling of een (faillissements)akkoord. Een gegadigde kan door middel van een uittreksel uit het handelsregister, dat op het tijdstip van het aanleveren van het lotings- of inschrijfformulier niet ouder is dan zes maanden, aantonen dat deze uitsluitingsgrond niet op hem of haar van toepassing is.
- De gemeente wenst bij de uitgifteprocedure gebruik te kunnen maken van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Wet Bibob). Op grond van artikel 1 jo. artikel 5a Wet Bibob heeft de gemeente het recht om bij vastgoedtransacties een Bibob-toets te laten uitvoeren. Wanneer uit een Bibob-toets of Bibob-advies blijkt dat er een grote mate

van gevaar bestaat dat de voorgenomen vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om crimineel voordeel te benutten, dat er in of met de onroerende zaak strafbare feiten zullen worden gepleegd of ter verkrijging of behoud van de vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd (artikel 9 lid 3 onder a, b en c Wet Bibob), zal de gegadigde worden uitgesloten. **Let op:** een BIBOB onderzoek is ingrijpend, raadpleeg een juridisch adviseur of het voor de desbetreffende opdracht proportioneel is om dit toe te passen.

- De gegadigde heeft valse verklaringen gegeven bij het verstrekken van de stukken en gegevens die nodig zijn om te beoordelen of de gegadigde voldoet aan de geschiktheidseisen en de gunningscriteria.
- De gegadigde heeft stukken of gegevens achtergehouden of is niet in staat gebleken om die stukken of gegevens te overleggen die nodig zijn om te toetsen of er wordt voldaan aan de geschiktheidseisen en de gunningscriteria. Bijvoorbeeld wanneer het lotings- of inschrijfformulier niet volledig door de gegadigde is ingevuld.
- Het lotings- of inschrijfformulier is door een niet vertegenwoordigingsbevoegd persoon of door niet vertegenwoordigingsbevoegde personen ingevuld.
- Het voorkomen van meerdere inschrijvingen van één concern of één huishouden/relatie. Dit betekent dat er geen extra holdings, beheerbedrijven, dochter- of zustersvennootschappen van de betreffende gegadigde mogen inschrijven. Daarnaast betekent dit dat er één inschrijving van personen uit een duurzame relatie mag zijn. Er is sprake van een duurzame relatie bij een huwelijk, een geregistreerd partnerschap dan wel daadwerkelijke samenwoning.
- De gegadigde verstoort of vervalst de mededinging, bijvoorbeeld door afspraken met een andere partij te maken over wie zich voor welke uitgifte inschrijft.

Een inschrijving is ongeldig als één van de uitsluitingsgronden van toepassing is, de inschrijving en/of de stukken te laat zijn ingediend of als de gegadigde niet voldoet aan de geschiktheidseisen. De inschrijving wordt dan terzijde gelegd en de gegadigde wordt uitgesloten van verdere deelname aan de uitgifte.

## 6. Gunningscriteria

De gemeente kan kiezen om naast selectiecriteria, ook gunningscriteria op te stellen. Met deze gunningscriteria dient het 'beste' bod te worden geselecteerd. In het volgende hoofdstuk worden de verschillende selectieprocedures beschreven. Bij een lotingsprocedure wordt in principe gegund aan de gegadigde wiens lot wordt getrokken. Bij een verkoop bij inschrijving wordt gegund aan de gegadigde met het hoogste bod. In het geval van een vergelijkende toets worden er van tevoren gunningscriteria opgesteld op basis waarvan de gegadigde met het hoogste aantal punten wordt geselecteerd. Indien er op basis van binnenkomst wordt verkocht, wordt er gegund aan de eerste gegadigde die zich meldt.

Gunningscriteria moeten worden opgesteld bij de selectieprocedure vergelijkende toets.

Alleen bij de procedure van een vergelijkende toets dienen er daarom gunningscriteria te worden opgesteld. De gemeente geeft bij de publicatie van de gunningscriteria aan wat het aantal punten is dat behaald kan worden bij het voldoen aan een criterium, hoe een onafhankelijke en onpartijdige beoordeling wordt gewaarborgd en hoe te handelen wanneer het hoogst aantal punten door twee gegadigden wordt behaald.

Deze criteria dienen wederom objectief, toetsbaar en redelijk te zijn. Eventueel in combinatie met de hoogste prijs kunnen criteria worden gesteld om het 'beste' bod te selecteren; deze kunnen betrekking hebben op de aard en/of de kwaliteit van de beoogde (her)ontwikkeling van de onroerende zaak. Daarbij kan worden gedacht aan de kwaliteit van het (ontwikkel)plan, de mate van duurzaamheid van het (ontwikkel)plan, of de mate waarin het plan inpasbaar is in de omgeving en aldus kan voldoen aan de beoogde beleidsdoelstellingen.

De gunningscriteria kunnen onder meer het volgende betreffen:

- De hoogte van de geboden prijs;
- Bestaande bedrijven welke aansluitend aan het uit te geven bedrijventerrein zijn gevestigd;
- De werkgelegenheid, het aantal arbeidsplaatsen wat met de vestiging van het bedrijf wordt gecreëerd. Hierbij dient voldoende gewaarborgd te zijn dat dit een toetsbaar criterium is;
- De kwaliteit van het (ontwikkel)plan. Hierbij kan het plan bijvoorbeeld getoetst worden op basis van de mate waarin het voldoet aan het door de raad vastgestelde beeldkwaliteitsplan of stedenbouwkundig plan;
- De mate van duurzaamheid van het (ontwikkel)plan. Hierbij dient te worden voorkomen dat een duurzaamheidseis als verplichting aan de gegadigde wordt opgelegd waardoor in strijd met artikel 122 van de Woningwet wordt gehandeld;
- De beste prijs-kwaliteitverhouding van het (ontwikkel)plan van de gegadigde;
- De inpasbaarheid van het plan in de omgeving;
- Het voldoen aan beoogde beleidsdoelstellingen van de gemeente.

Hierbij moet ervoor worden gewaakt dat er enkel gegund wordt op basis van het criterium kwaliteit, omdat er dan mogelijk een erg lage prijs wordt geboden voor erg veel kwaliteit terwijl er een veel hogere prijs wordt geboden voor iets minder kwaliteit. De gunningscriteria zijn maatwerk en dienen per situatie te worden bepaald.

## 7. Selectieprocedures

Als is vastgesteld dat er een openbare selectieprocedure moet plaatsvinden, maakt de gemeente een keuze uit één van de onderstaande selectieprocedures. Van belang is dat de procedure 'Op volgorde van binnenkomst' slechts kan plaatsvinden nadat één van de andere procedures is doorlopen, mits de criteria gelijk blijven. Er is namelijk sprake van een nieuwe uitgifte wanneer de criteria zijn aangepast.

Maak een keuze uit de drie selectieprocedures: loting, verkoop bij inschrijving of de vergelijkende toets.

### 7.1 Loting

Bij de lotingsprocedure kunnen gegadigden hun interesse kenbaar maken door een door de gemeente verstrekte lotingsformulier in te vullen en toe te sturen. Bij één gegadigde vindt er geen loting plaats, maar wordt aan die gegadigde gegund mits de gegadigde aan de criteria voldoet. Op een lotingsbijeenkomst worden de beschikbare kavels te koop aangeboden. Tijdens de lotingsbijeenkomst worden de kavels geloot onder de gegadigden die zich door middel van een lotingsformulier kenbaar hebben gemaakt. Er wordt geborgd dat er een onafhankelijke en onpartijdige loting plaatsvindt doordat een notaris de lootjes trekt. De verkoopprijs is vastgesteld op basis van een taxatie conform de Nota Grondbeleid. De gegadigde van wie het lotingsformulier het eerste wordt getrokken, wordt uitgenodigd een kavel te noemen die hij/zij wenst te reserveren.

### 7.2 Verkoop bij inschrijving

De procedure 'verkoop bij inschrijving' werkt als volgt: gegadigden dienen hun interesse kenbaar te maken door een door de gemeente verstrekte inschrijfformulier in te vullen, met o.a. het bedrag waarvoor de gegadigde de kavel wenst te kopen, en toe te sturen. Vervolgens beoordeelt de gemeente of de gegadigden voldoen aan de gestelde criteria voor inschrijving. Eén van deze criteria zal in ieder geval zijn dat het bedrag gelijk aan of hoger moet zijn dan de door de gemeente vastgestelde prijs. Deze minimale prijs is vastgesteld op basis van een onafhankelijke taxatie. Op de dag van de verkoop bekijkt en beoordeelt de gemeente samen met een notaris de biedingen en maakt de notaris bekend wie de hoogsteieder is en of aan diegene kan worden gegund.

NB: de gemeente hanteert het uitgangspunt van uitgifte op basis van marktconforme verkoop (...) tegen getaxeerde waarde. Het is daarom uitdrukkelijk uitgesloten om de marktconforme waarde van de grond te bepalen aan de hand van de inschrijffprocedure wat ook een mogelijkheid is om te voldoen aan de staatssteun regels.

### 7.3 Vergelijkende toets

Bij de vergelijkende toets hanteert de gemeente niet alleen selectiecriteria, maar ook gunningscriteria. Aan een gegadigde worden punten toegekend wanneer de gegadigde voldoet aan de gunningscriteria. Per gunningscriterium wordt de hoogte van de te bepalen punten bepaald. De gemeente kan bij deze procedure een keuze maken tussen een vaste getaxeerde prijs of een bieden vanaf prijs. Gegadigden dienen wederom een inschrijfformulier in te vullen en toe te sturen. De gemeente toetst eerst of de gegadigden voldoen aan de selectiecriteria. Aan de gegadigden die aan de criteria voldoen worden vervolgens punten toegekend in de mate waarin zij voldoen aan de gunningscriteria. Dit wordt gedaan door minimaal drie ambtenaren van de gemeente. De gemeente maakt op de dag van de verkoop bekend aan welke gegadigde de meeste punten zijn toegekend en of aan diegene kan worden gegund.

### 7.4 Op basis van binnenkomst

Deze procedure neemt te allen tijde aanvang vanaf het moment waarop blijkt dat op basis van één van de bovenstaande selectieprocedures er geen gegadigden zich hebben gemeld die voldoen aan de gestelde criteria, daarom de kavel niet aan een gegadigde is gegund en het college heeft besloten om naar aanleiding daarvan de kavel openbaar in de verkoop te houden door plaatsing op de website van de gemeente. Er is op dat moment sprake van grond op voorraad. Aangezien de gemeente in deze situatie al heeft gepoogd de kavel te verkopen op basis van een openbare selectieprocedure, zal de gemeente vanaf die datum de kavel op basis van binnenkomst verkopen. Dit houdt in dat in principe aan de eerste gegadigde die zich meldt door middel van een inschrijfformulier op de gemeentelijke

website, de kavel zal worden verkocht. De uitgifte vindt plaats onder dezelfde voorwaarden en criteria die ook zijn gesteld tijdens de voorafgaande selectieprocedure. Het betreft een vangnet procedure. Deze procedure heeft een maximale duur van 2 jaar, om een passende mate van openbaarheid en verkoop tegen marktconforme prijs te kunnen waarborgen.<sup>6</sup>

**NB: deze procedure kan niet worden gekozen, zonder dat er voorafgaand een van de andere selectieprocedures heeft plaatsgevonden.**

---

<sup>6</sup> Alle procedures zullen nog worden beschreven en later als bijlage worden toegevoegd aan dit protocol.



## 8. Termijnen

Het tijdschema van de uitgifte is afhankelijk van de uit te geven onroerende zaak, de uitgiftecriteria, de gekozen selectieprocedure, de van toepassing zijnde geschiktheidseisen, uitsluitingsgronden en de gunningscriteria. Het tijdschema dient in verhouding met de complexiteit van het bovenstaande te zijn en dient redelijk te zijn.

De termijnen eindigen niet op een zaterdag, zondag of feestdag. De termijn wordt met zoveel kalenderdagen verlengd totdat er geen sprake meer is van een zaterdag, zondag of feestdag. Daarnaast wordt er rekening gehouden met vakantieperiodes en wordt ervoor gewaakt dat het grootste deel van de termijn niet in een vakantieperiode valt.

### **Voornemen tot verkoop**

De termijn waarbinnen andere gegadigden de mogelijkheid dienen te krijgen om zich te melden bij de gemeente en/of een kort geding te starten bij de voorzieningenrechter dient redelijk te zijn, en hangt van alle omstandigheden van het geval af. Het is verstandig om het voornemen tot (onderhandse) verkoop in een zo vroeg mogelijk stadium te publiceren. Daarmee kan worden voorkomen dat pas in een laat stadium blijkt dat er toch andere gegadigden zijn die aan de gestelde criteria voldoen en er dus alsnog een selectieprocedure dient te worden toegepast.

In de publicatie dient een uiterste termijn te worden opgenomen waarbinnen andere gegadigden zich dienen te melden indien zij menen dat zij op grond van de toepasselijke criteria eveneens in aanmerking komen en daarom bedenkingen tegen de verkoop hebben. Bij het bepalen van de lengte van de termijnen zal acht moeten worden geslagen op de toepasselijke criteria (bijvoorbeeld de mate van complexiteit), zodat geïnteresseerden daadwerkelijk in staat worden gesteld om na te gaan of zij kwalificeren als 'serieuze' gegadigde en of zij eventueel tegen de voorgenomen onderhandse verkoop wensen op te komen.

In het geval van een voornemen tot verkoop van woningbouwkavels en bedrijfskavels hanteert de gemeente een termijn van 20 kalenderdagen.

### **Selectieprocedure**

De te hanteren termijnen binnen een selectieprocedure zullen steeds redelijk moeten zijn en kunnen dus per selectieprocedure verschillen. Zo zal de aanmeld- of indieningstermijn moeten zijn afgestemd op de mate van inspanningen die van de (potentiële) gegadigden in de specifieke selectieprocedure worden verwacht om een serieuze aanmelding of aanbieding te kunnen overwegen en voorbereiden. Daarbij geldt uiteraard dat langere termijnen in de rede liggen naar mate meer inspanningen worden gevraagd. Ook ligt het doorgaans in de rede dat er in de selectieprocedure enige ruimte wordt geboden voor het stellen van vragen door (potentiële) gegadigden. Na de termijn zullen de vragen en antwoorden worden gepubliceerd op de website van de gemeente.

De termijn dient afgestemd te zijn op de mate van inspanningen die van een gegadigde zal worden gevraagd.

Afgevallen gegadigden worden een termijn geboden om op te komen tegen de (gemotiveerde) selectiebeslissing. Deze termijn dient voldoende lang te zijn voor de afgewezen gegadigden om zich te kunnen beraden over de motivering van de afwijzing. Al naar gelang de complexiteit van de selectieprocedure zal de lengte van de te hanteren termijnen moeten worden vastgesteld. Als uitgangspunt geldt dat gegadigden de mogelijkheid krijgen om binnen een termijn van 20 kalenderdagen de kwestie voor te leggen aan een voorzieningenrechter door middel van het starten van een kort geding voordat de koopovereenkomst gesloten wordt. Daarnaast wordt aan de afgevallen gegadigden de mogelijkheid geboden om vragen over de selectiebeslissing te stellen aan de gemeente. Gedurende deze termijn geldt een standstill, de koopovereenkomst met de 'winnende' gegadigde wordt pas na afloop van de termijn gesloten. Deze standstill termijn dient duidelijk te worden gecommuniceerd

met de afgevalen gegadigden en de 'winnende' gegadigde. In hoofdstuk 10 wordt uitgebreider stilgestaan bij de standstill.

Het tijdschema bestaat onder meer uit:

*Tabel 1 Dit tijdschema dient ten voorbeeld voor welke termijnen in een procedure dienen te worden gehanteerd. In de daadwerkelijke procedure wordt het schema voorzien van data in plaats van termijnen. Daarnaast geldt maatwerk per selectieprocedure, het kan bijvoorbeeld proportioneel zijn om een langere procedure te hanteren i.v.m. vakanties.*

	<b>Reguliere procedure</b>	<b>Uitgebreide procedure<sup>7</sup></b>
<b>Publicatiedatum</b>	1 dag	1 dag
<b>Termijn voor vragen (binnen inschrijf termijn)</b>	10 kalenderdagen	20 kalenderdagen
<b>Termijn voor publiceren beantwoorde vragen (binnen inschrijftermijn)</b>	5 kalenderdagen voor inschrijfdatum	15 kalenderdagen voor inschrijfdatum
<b>Inschrijftermijn</b>	20 kalenderdagen	45 kalenderdagen
<b>Beoordelingstermijn</b>	7 kalenderdagen	14 kalenderdagen
<b>Datum voornemen tot sluiten koopovereenkomst</b>	1 dag	1 dag
<b>Bedenkingstermijn (gemeente en/of rechter)/ standstill termijn</b>	20 kalenderdagen	20 kalenderdagen
<b>Ondertekenen koopovereenkomst</b>	1 maand	1 maand

<sup>7</sup> Wanneer is sprake van een uitgebreide procedure? Zie hiervoor de begrippenlijst in hoofdstuk 2. Dit blijft echter maatwerk.

## 9. Publicatie

Geïnteresseerden moeten de kennisgevingen gemakkelijk kunnen vinden. Hiertoe is het wenselijk dat (zowel) de publicatie van een selectieprocedure als een voornemen tot (onderhandse) verkoop zoveel mogelijk op identieke wijze en op een vaste plek bekend wordt gemaakt. Daarnaast verdient het de voorkeur dat de verschillende afdelingen/onderdelen van de gemeente de kennisgevingen op een uniforme wijze publiceren.

Het hangt van de omstandigheden van het geval af welke bronnen afdoende zijn voor een passende mate van openbaarheid. Over het algemeen hanteren wij de volgende uitgangspunten. Bijzondere omstandigheden kunnen een afwijking van onderstaande uitgangspunten rechtvaardigen. Maatwerk is en blijft steeds van belang. Zo kan afhankelijk van de aard van de uit te geven onroerende zaak – naast de vaste publicatieplek met een zo breed mogelijk bereik – ook het lokale huis-aan-huis blad (denk bijv. aan een stuk snippergroen) en/of een vakblad (bijvoorbeeld bij een grootschalige ontwikkellocatie) in aanmerking komen.

Van belang is dat de publicatie iedereen bereikt die mogelijk geïnteresseerd is. Welke bronnen voldoende zijn om te voldoen aan een passende mate van openbaarheid hangt af van de omstandigheden van het geval.

In het geval van verkoop van woningbouwkavels aan particulieren dient het voornemen tot verkoop en de bekendmaking van de uitgifteprocedure gepubliceerd te worden in het huis-aan-huis blad van de gemeente, op de website van de gemeente onder nieuwsberichten met een doorklik mogelijkheid naar de pagina aangaande de verkoop van woningbouwkavels en via de socialemediakanalen Facebook, LinkedIn en Twitter.

In het geval van verkoop van woningbouwkavels aan (onder meer) vastgoedprojectontwikkelaars, (bouw)bedrijven en aannemers en verkoop van bedrijfskavels dient het voornemen tot verkoop en de bekendmaking van de uitgifteprocedure gepubliceerd te worden in het huis-aan-huis blad van de gemeente, op de website van de gemeente onder nieuwsberichten met een doorklik mogelijkheid naar de pagina aangaande de verkoop van woningbouwkavels dan wel van bedrijfskavels, via de socialemediakanalen Facebook, LinkedIn en Twitter en via de website <https://www.officielebekendmakingen.nl/> van de Rijksoverheid.

### **Voornemen tot verkoop**

Voor de publicatie van een voornemen tot verkoop bevat bijlage 1 een voorbeeld.

### **Selectieprocedure**

Bij de publicatie van een selectieprocedure dient de gemeente een passende mate van openbaarheid te verzekeren met betrekking tot:

- De beschikbaarheid van de onroerende zaak;
- De selectieprocedure;
- Het tijdschema; en
- De toe te passen selectiecriteria (en eventueel de gunningscriteria).

De gemeente biedt de mogelijkheid aan gegadigden om vragen te stellen.

Aangezien de publicatie van een selectieprocedure erg afhankelijk is van de te verkopen kavel(s), de selectieprocedure en de criteria is de publicatietekst maatwerk per uitgifte.

## 10. Beoordeling en selectie

Nadat de termijn voor het inleveren van de lotingsformulieren dan wel inschrijfformulieren is verstreken, vindt de beoordeling en de selectie plaats. Bij loting en verkoop bij inschrijving kan de selectie plaatsvinden in aanwezigheid van de gegadigden. Alle gegadigden ontvangen gelijktijdig schriftelijk bericht van de beoordeling en selectie. De beoordelingstermijn is 7 kalenderdagen bij een reguliere procedure en 14 kalenderdagen bij een uitgebreide procedure. Per procedure wordt bepaald door wie de beoordeling plaats zal vinden. Dit zal worden neergelegd in het beschrijvend document van de procedures.

### Standstill termijn en kort geding

#### *Eén serieuze gegadigde*

In hoofdstuk 3 is aangegeven dat de gemeente het sluiten van de voorgenomen koopovereenkomst opschort gedurende de publicatietermijn. De koopovereenkomst wordt pas met de enige serieuze gegadigde gesloten nadat de termijn is afgelopen, er geen procedures zijn gestart en vragen van eventuele andere gegadigden zijn beantwoord.

#### *Selectieprocedure*

De dag na bekendmaking van de mededeling van de selectiebeslissing aan de afgefallen gegadigde en de 'winnende' gegadigde gaat de standstill termijn in. In de planning van de selectieprocedure is aangegeven hoelang deze termijn duurt. Indien een gegadigde bezwaren heeft tegen de beslissing kan de gegadigde binnen deze termijn een kort geding aanhangig maken bij de bevoegde rechter van de Rechtbank Noord-Nederland, locatie Leeuwarden. De opschortende termijn is een contractuele vervaltermijn. Dat wil zeggen dat indien de gegadigde niet binnen de genoemde termijn na bekendmaking van de mededeling van de selectiebeslissing een kort geding aanhangig heeft gemaakt, de rechten zijn vervallen om tegen die selectiebeslissing in rechte op te komen. De gemeente is dan vrij een overeenkomst te sluiten.

In het belang van een voorspoedige voortgang van de selectieprocedure, verzoekt de gemeente de gegadigde, indien de gegadigde een kort geding aanhangig heeft gemaakt, de gemeente zo spoedig mogelijk te informeren door het toezenden van de kopie dagvaarding naar de contactpersoon.

### Kort geding en dan?

Als binnen de standstill termijn een kort geding aanhangig is aangemaakt, wordt de uitspraak in kort geding in beginsel afgewacht en wordt (vooralsnog) niet overgegaan tot sluiting van de overeenkomst. Die uitspraak vormt vervolgens de basis voor verdere besluitvorming omtrent het sluiten van de overeenkomst.

Aan alle gegadigden die een bod hebben uitgebracht dan wel de 'enige serieuze' gegadigde worden/wordt kenbaar gemaakt dat een kort geding aanhangig is gemaakt.

De bovenstaande informatie wordt meegenomen in de aankondiging en de beoordelingsbrief.

## 11. Snippergroen

Bij snippergroen is het uitgangspunt dat er alleen gemeentegrond aan aangrenzende eigenaren wordt verkocht, waardoor er één serieuze gegadigde is (mits de grond niet aan meerdere percelen grenst). Daarnaast is het legaliseren van een oneigenlijke gebruikssituatie van gemeentegrond een reden om aan te nemen dat er maar één serieuze gegadigde is die in aanmerking komt voor aankoop van deze gemeentegrond.

Voorafgaand aan de uitgifte vindt een beoordeling plaats of het snippergroen überhaupt kan worden verkocht op basis van de beleidsuitgangspunten.

De voorgenomen verkoop van snippergroen zal op de gemeentelijke website en in het huis-aan-huis blad worden gepubliceerd. Hiervoor wordt een termijn van 14 kalenderdagen gehanteerd. Mocht er een belangstellende zijn die op basis van bovengenoemde criteria van mening is ook in aanmerking te komen voor aankoop van het betreffende snippergroen, dan kan er binnen 14 kalenderdagen een kort geding aanhangig worden gemaakt bij de voorzieningenrechter van rechtbank Noord-Nederland, locatie Leeuwarden. Daarnaast kan de belangstellende voor vragen binnen de gestelde termijn contact opnemen met de contactpersoon van de gemeente.

## Bijlages



# Bijlage 1 Voorbeeld publicaties één serieuze gegadigde

## 1. Voornemen tot verkoop snippergroen

De gemeente **Achtkarspelen/ Tytsjerksteradiel** heeft het voornemen een strookje snippergroen gelegen aan de ... (straat) in ... (dorp), kadastraal bekend als gemeente ..., sectie ..., nummer ... (eventueel: deels) ter grootte van ca. ... m<sup>2</sup>/ha/a/ca te verkopen. Het strookje mag uitsluitend gebruikt worden als ... (gewenst gebruik) overeenkomstig de bestemming ... volgens het bestemmingsplan .... De verkoopprijs bedraagt € ... k.k.

(voeg verkooptekening en/of luchtfoto toe waarop duidelijk is te zien op welke strookje de verkoop ziet)

Op basis van objectieve, redelijke en toetsbare criteria is de gemeente van oordeel dat slechts één serieuze gegadigde voor de aankoop in aanmerking komt. De gemeente verkoopt snippergroen uitsluitend aan aangrenzende particuliere woningeigenaren. Ten aanzien van dit strookje is er sprake van één aangrenzende particuliere woningeigenaar en daarom één serieuze gegadigde.

Indien u van mening bent dat ook u op basis van de hiervoor gestelde criteria in aanmerking dient te komen voor de aankoop van dit strookje snippergroen, dient u binnen een termijn van 14 kalenderdagen en dus uiterlijk ... (uiterste datum) een kortgedingprocedure te starten bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland, locatie Leeuwarden. Mocht u vragen over de voorgenomen verkoop hebben, dan kunt u contact opnemen met **dhr./mevr. ...**, e-mailadres: [grondzaken@t-diel.nl](mailto:grondzaken@t-diel.nl) of per adres **Stationsstraat 18, 9285 NH Buitenpost/Postbus 3, 9250 AA Burgum** onder vermelding van ... (Bijv. zaaknummer of zaaknaam). De termijn is een vervaltermijn.

## 2. Voornemen tot verkoop ontwikkelgebied

De gemeente **Achtkarspelen/ Tytsjerksteradiel** heeft het voornemen het perceel gelegen aan de ... (straat) in ... (dorp), kadastraal bekend als gemeente ..., sectie ..., nummer ... (eventueel: deels) ter grootte van ca. ... m<sup>2</sup>/ha/a/ca te verkopen. Het perceel is bedoeld voor de ontwikkeling van ... overeenkomstig de bestemming ... volgens het bestemmingsplan .... De verkoopprijs bedraagt € ... excl. btw en k.k.

(voeg verkooptekening en/of luchtfoto toe waarop duidelijk is te zien op welk perceel de verkoop ziet)

De gemeente is van oordeel dat op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria één serieuze gegadigde voor de aankoop van dit perceel in aanmerking komt, omdat (opsomming van de uitgiftevoorwaarden- en eisen).<sup>8</sup>

Indien u van mening bent dat ook u op basis van de hiervoor gestelde criteria in aanmerking dient te komen voor de aankoop van het perceel, dient u binnen een termijn van **20** dagen en dus uiterlijk ... (uiterste datum) een kortgedingprocedure te starten bij de voorzieningenrechter van rechtbank Noord-Nederland, locatie Leeuwarden. Mocht u vragen over de voorgenomen verkoop hebben, dan kunt u contact opnemen met **dhr./mevr. ...**, e-mailadres: [grondzaken@t-diel.nl](mailto:grondzaken@t-diel.nl) of per adres **Stationsstraat 18, 9285 NH Buitenpost/Postbus 3, 9250 AA Burgum** onder vermelding van ... (Bijv. zaaknummer of zaaknaam). De termijn is een vervaltermijn.

<sup>8</sup> Mocht de opsomming te uitgebreid zijn voor een publicatie in het huis-aan-huis blad en op de socialemediakanalen, dan kan ervoor worden gekozen om die publicatie te verkorten en te verwijzen naar de gemeentelijke website en/of officiële bekendmakingen.nl.