

Richtlijnen voor de uitgifte van vastgoed door de gemeente Vlissingen

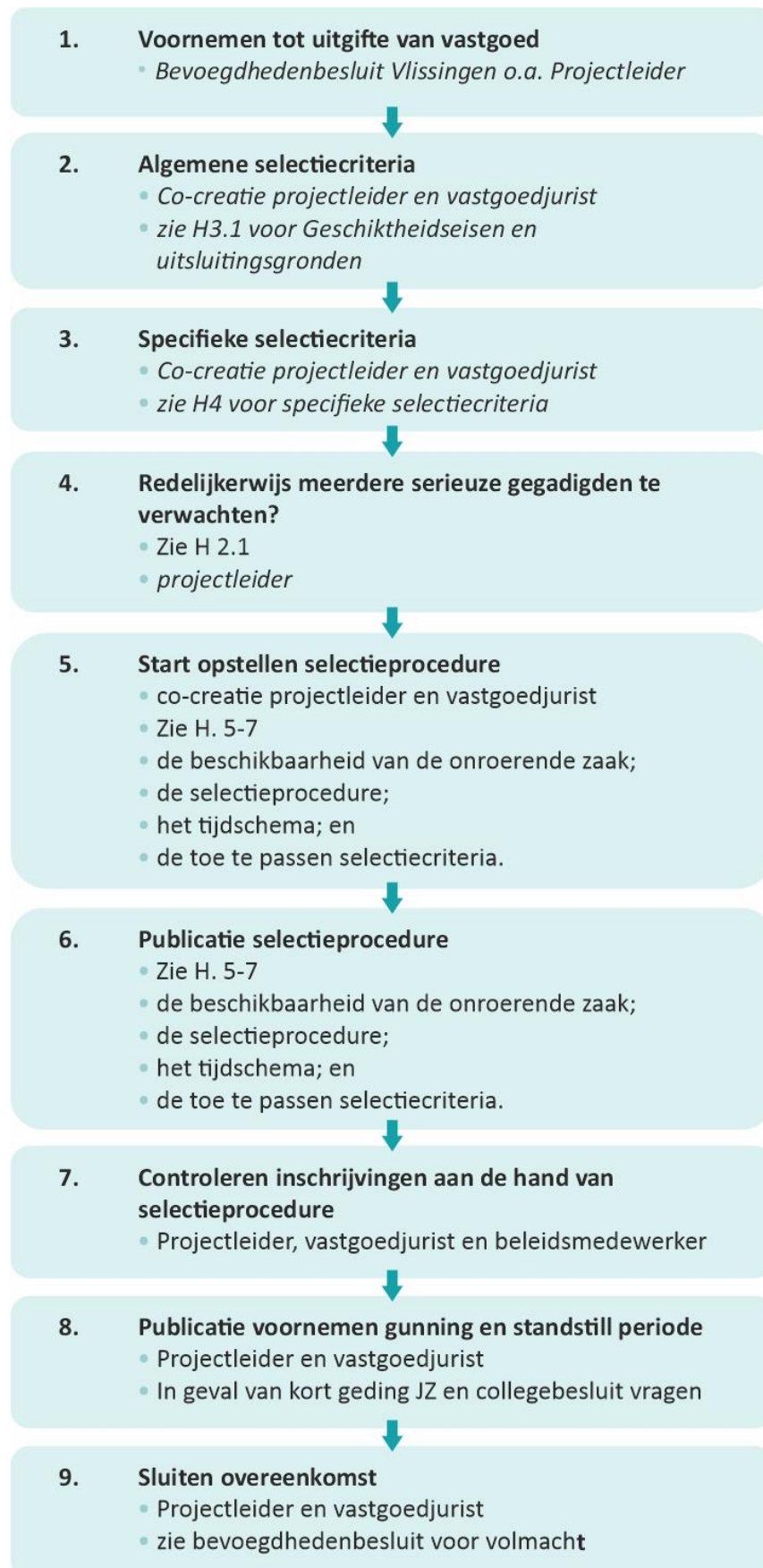
Mei 2023

Inhoudsopgave

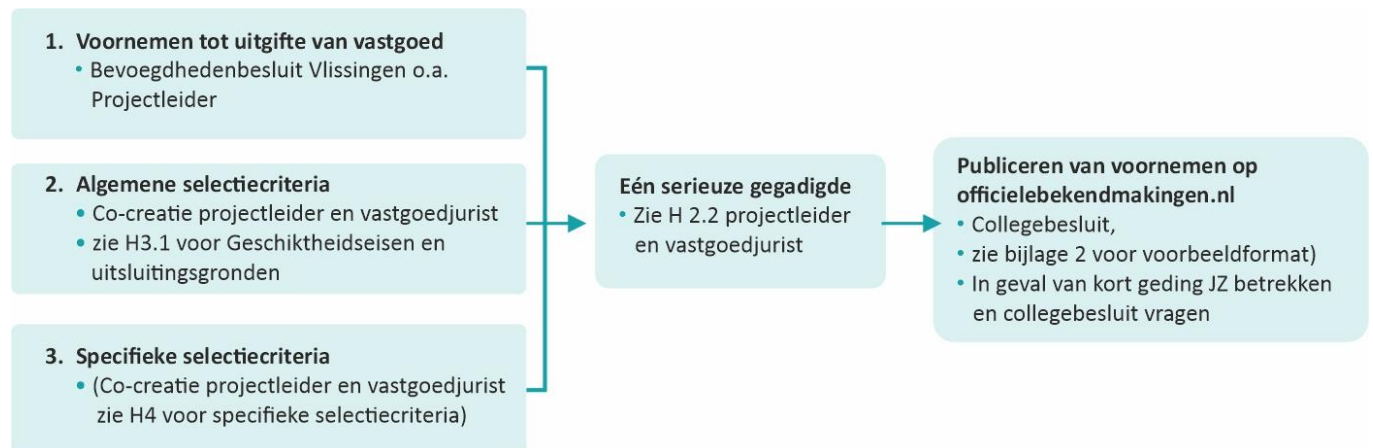
Samenvatting in schema	3
Optie A: meerdere serieuze gegadigden	3
Optie B: één serieuze gegadigde	4
1. Inleiding	5
Huidige stand van zaken.....	5
Doelstelling.....	6
Kanttekening	6
Leeswijzer	6
2 Uitgifteproces op hoofdlijnen.....	6
2.1 Meerdere gegadigden	6
2.2 Eén serieuze gegadigde	7
3. Algemene selectiecriteria	8
3.1 Algemeen	8
3.2 Geschiktheidseisen	8
3.3 Uitsluitingsgronden.....	9
4. Specifieke selectiecriteria	10
5. Selectieprocedures	11
5.1 Verkoop bij inschrijving.....	11
5.2 Vergelijkende toets.....	11
5.3 Op basis van binnenkomst	11
5.4 Loting	12
6. Termijnen en proces op hoofdlijnen.....	12
7. Publicatie.....	13
Bijlagen	18
Bijlage 1	18
Verdere uitwerking in jurisprudentie.....	19
Bijlage 2 Voorbeeld Publicatie	22
Bijlage 3 Voorbeeld uitvraagdocument.....	24

Samenvatting in schema

Optie A: meerdere serieuze gegadigden



Optie B: één serieuze gegadigde



1. Inleiding

In de Richtlijnen voor uitgifte van vastgoed door de gemeente Vlissingen (verder te noemen: Richtlijn) wordt richting bepaald door middel van het opstellen van kaders voor uitgiftes¹ van onroerende zaken² in de gemeente Vlissingen.³ Deze richtlijnen zijn opgesteld naar aanleiding van het Didam-arrest⁴, waarbij de toepassing van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel, zijn aangescherpt. Deze Richtlijn is in ieder geval van toepassing op verkoop, verhuur, erfpacht, erfdiensbaarheden en ruil van onroerende zaken (niet uitputtend).

Huidige stand van zaken

Nota grondbeleid

Uit de Nota Grondbeleid 2021⁵ komt naar voren dat uitgifte van grond plaatsvindt door middel van een openbare aanbidding waarbij iedere mogelijke gegadigde een gelijkwaardige en volledige kans dient te krijgen. Namelijk:

1. "(...) dat gemeentelijke grondprijzen marktconform zijn" en dat "voor het berekenen van grondprijzen wordt aangesloten bij de nota grondprijzen"
2. "De selectie van partijen geschiedt in de regel via inschrijving/tender procedure".

Accommodatieplan-'Processtappen bij verkoop onroerend goed 2021'

Ter uitvoering van het Accommodatieplan op hoofdlijnen heeft het college onder andere besloten het document 'verkoopprotocol onroerend goed 2021' vast te stellen.⁶ In dat verkoopprotocol wordt een nadere uitwerking gegeven via welke procedurestappen gemeentelijke accommodaties worden uitgegeven. De richtlijnen voor uitgifte van vastgoed zullen in plaats treden van het verkoopprotocol.

Didam

Op grond van het Didam-arrest moeten overheden, waaronder de gemeente, ruimte bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar een onroerende zaak indien:

- er meerdere gegadigden zijn voor de voorgenomen uitgifte van de onroerende zaak; en/of
- redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn.

Tenzij aan de hand van objectieve, redelijke en toetsbare criteria kan worden gemotiveerd dat er slechts één serieuze gegadigde is, is één op één uitgifte van onroerende zaken niet toegestaan. Partijen zouden immers in hun rechten en belangen kunnen worden aangetast indien zij niet een gelijke kans zouden krijgen om mee te dingen. Indien de gemeente een onroerend zaak uitgeeft, dan moet dit op de "gebruikelijke wijze" worden gepubliceerd en gemotiveerd.

¹ Uitgifte: Op de markt brengen, aanbieden. Voor deze beleidsnota vallen hier in ieder geval onder: verkoop, verhuur, erfpacht en bruikleen van onroerende zaken en tevens de zakelijke rechten waaronder begrepen: erfpacht en opstal

² "Onroerend zijn de grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken." (Nederlandse B.W., boek 3, art. 3, lid 1)

³ Waar mogelijk, kan, na vaststelling van dit richtlijn, ook bij andere uitgiftes, welke nu nog niet zijn voorzien en derhalve dus nog niet dit protocol zijn opgenomen, in analogie worden gehandeld.

⁴ HR 26-11-2021, ECLI:NL:HR:2021:1778

⁵ [Nota Grondbeleid gemeente Vlissingen \(overheid.nl\)](#)

⁶ Verseon 1252698

Juridisch kader

Voor een uitgebreide juridische achtergrond wordt verwezen naar bijlage 1.

Doelstelling

Het doel van deze richtlijnen is het uniformeren van de gemeentelijke handelwijze bij de uitgifte van onroerende zaken.

Kanttekening

Gezien het feit dat de jurisprudentie naar aanleiding van het Didam-arrest op het moment van het schrijven van deze richtlijnen nog niet uit is gekristalliseerd, zullen, indien er sprake is van nieuwe jurisprudentie, aanvullingen noodzakelijk zijn.

Leeswijzer

In het navolgende wordt eerst ingegaan op het selectieproces. Daarbij zullen onder andere uitgiftevoorwaarden- en eisen, selectie- en gunningscriteria, tijdsschema's en publicatie-vereisten aan de orde komen⁷.

2 Uitgifteproces op hoofdlijnen

2.1 Meerdere gegadigden

Voor de meeste gevallen mag ervan worden uitgegaan dat er sprake is van meerdere serieuze gegadigden voor de uitgifte van vastgoed. Indien niet bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van de criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de uitgifte, dient er een openbare selectieprocedure te worden opgestart. Daarnaast bestaat er een optie tot marktconsultatie middels een uitvraag op basis van uitgiftevoorwaarden.

Bij meerdere serieuze gegadigden of indien deze te verwachten zijn, moet de gemeente, met inachtneming van de haar toekomstige beleidsruimte, de koper selecteren aan de hand van *objectieve, toetsbare en redelijke criteria*. Deze criteria bieden de mogelijkheid om bijvoorbeeld extra punten aan bepaalde initiatiefnemers toe te kennen in de afweging bij de selectie. Daarnaast moet de gemeente hierbij een 'passende mate van openbaarheid' verzekeren via publicatie op bijvoorbeeld de eigen website, op officiële bekendmakingen.nl en in de BGK met betrekking tot:

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

Initiatieven van derden

De gemeente wordt op reguliere basis door initiatiefnemers benaderd met het verzoek tot het kopen van gemeentelijk vastgoed ten behoeve van initiatieven. In een aantal gevallen kan hier sprake zijn van initiatieven waar de gemeente meerwaarde in ziet. Echter, door het vereiste om mededingingsruimte te bieden, kan er ook in deze gevallen niet zomaar 1-op-1 uitgifte worden gedaan. Een mogelijke oplossing ligt in een marktconsultatie waarbij op grond van vooraf vastgestelde criteria en publicaties wordt onderzocht of er interesse is in de markt om een dergelijk initiatief te ontplooiën, een zogenaamde marktconsultatie. Indien het geval zich voordoet dat geen andere serieuze gegadigden zich melden, kan er worden overgegaan

⁷ (Gedeeltelijk) gebaseerd op het 'Uitgifteprotocol, bevattende richtlijnen waaraan de uitgiftes van ontwikkelgebieden, kavels en snippergroen in de gemeenten Achtkarpelen en Tytsjerksteradiel moeten voldoen' en 'Handreiking implementatie van het arrest Didam in het gemeentelijke grond(uitgifte) beleid ten behoeve van vastgoed en gebiedsontwikkeling'

tot contractvorming, mits dit geschiedt onder dezelfde voorwaarden als die bij de marktconsultatie zijn gebruikt.

2.2 Eén serieuze gegadigde

De voornoemde 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 desbetreffende uitgifte.**

Door keuzes te maken met betrekking tot de grootte van het uit te geven kavel, zullen partijen, al dan niet, bij voorbaat, geïnteresseerd zijn in voornoemd vastgoed. Een groot kavel is niet interessant voor een partij met een beperkte financiële draagkracht en een klein kavel niet voor een partij die in de toekomst de mogelijkheid wil hebben om uit te breiden.

1. Publicatie⁸

De gemeente moet, voorafgaand aan de verkoop haar voornemen op een dusdanige wijze bekend maken, dat iedereen daarvan kennis kan nemen. Een en ander dient via de gemeentelijke website en officiële bekendmakingen.nl te verlopen. De publicatie dient voorzien te zijn van de uitgiftevoorwaarden en de motivatie waarom er naar het oordeel van de gemeente slechts één gegadigde in aanmerking komt.

2. Partij is het oneens met het voornemen

Daarnaast wordt er in de publicatie aangegeven, op welke wijze men aan kan geven het oneens te zijn met de voorgenomen uitgifte. Hiervoor zijn de volgende opties dan wel behandelwijzen beschikbaar:

Optie 1: Gesprek met projectleider/vastgoedjurist van de gemeente. Hierbij wordt ingezet op een duurzame instandhouding van de relatie en de kosten voor beide partijen zijn relatief laag. Indien er geen oplossing wordt gevonden, staat alsnog de weg tot een kort geding open waardoor een en ander alsnog veel tijd en geld zou kosten. Hiervoor wordt een relatief korte termijn van 10 werkdagen gehanteerd.

Deze optie is de regel voor nieuwe projecten en waar mogelijk voor lopende projecten.

Optie 2: Kort geding. Hierbij is er relatief snel uitsluitel, echter de kosten zijn relatief hoog en de relatie kan verstoord raken. Hiervoor wordt een termijn van 20 dagen gehanteerd.

Deze optie kan worden gebruikt voor nog lopende projecten waar snel uitsluitel gewenst is.

3. Standstill

In deze periode worden rechtshandelingen opgeschort totdat de termijn is afgelopen.

4. Totstandkomingsvoorbehoud/ontbindende voorwaarden

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 totstandkomingsvoorbehoud⁹ of onder ontbindende voorwaarden. De overeenkomst komt niet eerder tot stand dan nadat de termijn is verlopen en er op dat moment geen andere gegadigden zijn.

Voorbeeld: *'Ontwikkelaar zal de Gemeente niet aansprakelijk stellen dan wel op enige andere wijze van de Gemeente een schadevergoeding vorderen in het geval de Gemeente op basis van het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021, ECLI:NL:2021:1778, (Didam-arrest), genoodzaakt zal zijn de onderhandelingen aangaande deze Overeenkomst af te breken en/of geen overeenkomst met Ontwikkelaar aan te gaan danwel de reeds ondertekende overeenkomst te ontbinden.'*

5. Alsnog andere gegadigden?

Indien zich wél een of meerdere andere gegadigden melden naar aanleiding van de kennisgeving, wordt het college in de eerste plaats gevraagd een besluit te nemen omtrent de vraag of het inderdaad

⁸ Zie bijlage 2 voor voorbeeld

⁹ 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.

gaat om een serieuze gegadigde. Hiertoe wordt onder andere bekeken of de andere gegadigden voldoen aan de in de kennisgeving gestelde uitgiftevoorwaarden op basis waarvan werd verondersteld dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking kwam. Wanneer blijkt dat aan die uitgiftevoorwaarden is voldaan, dient er alsnog een selectieprocedure te worden gestart. Slechts onder bijzondere omstandigheden zal 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 van de gemotiveerde conclusie op de hoogte gebracht. Indien de gegadigden de kwestie voor willen leggen aan de rechter, dienen de gegadigden dit binnen een termijn van 20 dagen te doen door het starten van een kortgeding. De koopovereenkomst zal na deze standstilltermijn worden gesloten.

3. Algemene selectiecriteria

In dit hoofdstuk worden de algemene selectiecriteria en de algemene uitsluitingsgronden besproken. Hiermee wordt bedoeld de eisen die in het algemeen bij alle transacties kunnen worden gesteld.

3.1 Algemeen

Bij de uitgifte zal er in ieder geval rekening moeten worden gehouden met bestaande wet- en regelgeving.

- Tweewegenleer/doorkruisingsleer
Een belangrijke voorwaarde is dat met het stellen van privaatrechtelijke (selectie)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.
- De gemeente dient acht te slaan op de mogelijkheid of, met de rechten en plichten die voortvloeien uit de voorgenomen overeenkomst, er sprake is van een overheidsopdracht in de zin van de Aanbestedingswet. Terwijl dit niet de bedoeling is.¹⁰
- Wet Markt en Overheid¹¹: “Van staatssteun is, kortgezegd, sprake indien een onderneming een voordeel krijgt dat door de staat of met staatsmiddelen wordt bekostigd en waardoor de mededinging wordt vervalst.”

3.2 Geschiktheidseisen

Er zal steeds sprake zijn van een aantal voorwaarden waaraan de gegadigde in ieder geval zal moeten voldoen, wil hij ‘geschikt’ zijn om in aanmerking te komen voor uitgifte. Deze geschiktheidseisen kunnen onder meer betreffen:

- Rechtspersoonlijkheid: alleen een natuurlijke persoon, privaatrechtelijke rechtspersoon of publiekrechtelijke rechtspersoon mag meedingen als gegadigde.
- Registratie: De gegadigde natuurlijke persoon is ingeschreven in het bevolkingsregister. De rechtspersoon is ingeschreven in het handelsregister.
- Verklaring omtrent gedrag: de gegadigde rechtspersoon mag geen veroordeling hebben staan in zijn justitiële documentatie (strafblad).

¹⁰ Van een overheidsopdracht voor werken is sprake indien cumulatief aan de volgende drie voorwaarden wordt voldaan¹⁰: (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.

¹¹ “In het geval van de verkoop van gronden is een taxatie die een onafhankelijke deskundige vóór de aanvang van de onderhandelingen uitvoert om de marktwaarde te bepalen op grond van algemeen aanvaarde marktindicaties en taxatiecriteria, in beginsel voldoende”.

- Eigen verklaring: de gegadigde verklaart dat alle informatie in zijn inschrijving correct is en dat hij bevoegd is om een inschrijving op de onderhavige onroerende zaak te doen.

De gemeente geeft bij de publicatie van de uitvraag ten behoeve van de uitgifte aan, op welke wijze hiervan akte zal moeten worden gegeven. Hierbij kan bijvoorbeeld bij een uitvraag met meerdere fasen, waarbij in de eerste fase van longlist naar shortlist zal worden gegaan, om in de vervolgfase te komen tot één geselecteerde partij.

3.3 Uitsluitingsgronden

De uitsluitingsgronden kunnen onder meer betreffen¹²:

- Het verkeren in staat van faillissement of liquidatie, of jegens de gegadigde geldt een surseance van betaling of een (faillissements)akkoord.
- De gemeente heeft de discretionaire bevoegdheid om bij de uitgifteprocedure gebruik te 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 voorafgaand aan 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.¹³
- De gegadigde heeft een valse verklaring 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.
- 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 zustersvenootschappen van de betreffende gegadigde mogen inschrijven. Daarnaast betekent dit dat er één inschrijving van personen uit een duurzame relatie mag zijn.
- De gegadigde verstoort of vervalst de mededinging.
- De gegadigde gaat niet akkoord of is niet bereid akkoord te gaan met de Algemene Verkoopvoorwaarden en/of verkoopvoorwaarden conform concept-koopovereenkomst van de gemeente Vlissingen die op de verkoop van toepassing zijn. In de aanbidding zijn ontbindende voorwaarden opgenomen.
- De gegadigde is bij een eerdere uitgifte aanzienlijk en/of voortdurend tekortgekomen, zodanig dat het project niet of niet naar behoren is uitgevoerd en de gegadigde daarvoor verantwoordelijk is. De tekortkoming heeft hierbij geleid tot vroegtijdige beëindiging van het project en/of de opdracht, schadevergoeding of andere vergelijkbare sancties of voornemen daartoe dan wel een gerechtelijke procedure, en rechtvaardigt ernstige twijfel aan de samenwerking met en/of betrouwbaarheid van de ondernemer voor wat betreft de gewenste uitvoering van de te sluiten overeenkomst."
- De gegadigde heeft een bod gedaan dat lager is dan de getaxeerde waarde van het uit te geven onroerend goed.
- Gegadigde heeft niet op grond van een pakket van eisen vanuit de gemeente een (stedenbouwkundig) plan opgesteld. (ruimtelijke kwaliteit)
- In de inschrijving of bieding zijn ontbindende voorwaarden opgenomen.

¹² (Gedeeltelijk) gebaseerd op het Uitgifteprotocol, bevattende richtlijnen waaraan de uitgiftes van ontwikkelgebieden, kavels en snippergroen in de gemeenten Achtkarpelen en Tytsjerksteradiel moeten voldoen

¹³ Bibob beleid

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.

4. Specifieke selectiecriteria

Bij het bepalen van de uitgiftevoorwaarden en –eisen zijn de volgende punten van belang. Waarbij dient te worden opgemerkt dat de bruikbaarheid van onderstaande criteria afhankelijk is van de specifieke omstandigheden van het geval en dus steeds maatwerk zullen vergen. De criteria moeten altijd objectief, toetsbaar en redelijk zijn.

1. Publiekrechtelijke beperkingen	Is er sprake van (publiekrechtelijke) beperkingen? Vb: beschermde monumenten, beschermde leefomgeving, bodembescherming, eisen die binnen de Woningwet worden gesteld, maatregelen die nodig zijn voor landsverdediging, etc
2. Beleidsdoel	Wil de gemeente een bepaald beleidsdoel behalen met de verkoop? Vb. Strategische visie, omgevingsvisie, etc
3. Gebiedsvisie	Heeft de gemeente een visie voor het desbetreffende gebied? Vb. Spuikomvisie, Boulevardvisie, Visie Nollebos, visie Arsenaalgebied, Herijkte visie kenniswerf, Visie stationsgebied
4. Ouder recht	Is er een ouder recht dat de kring van gegadigden beperkt? Hierbij kan worden gedacht aan het recht van eerste koop of een aanbiedingsplicht overeengekomen voor de wijziging van het Didam-arrest en ook het verlengen van een geliberaliseerde pachtovereenkomst en huurovereenkomst mits deze mogelijkheid tot verlenging is opgenomen in desbetreffende overeenkomsten.
5. Prestatieafspraken	Zijn er al bestaande (prestatie-) afspraken? Vb. in het geval van woningcorporaties
6. (Wettelijke) plicht	Voert de gemeente een wettelijke plicht uit? -WIZ, art 12, rijks urgentie, wettelijke plicht -Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Vlissingen en Middelburg -Telecomwet; gedoogplicht
7. Technische bekwaamheidseisen	Vb: slechts één koper is in staat om met zijn plan het project uit te voeren conform de beoogde gemeentelijke beleidsdoelstellingen.
8a. Ervaringseisen	Een aantoonbare kennis van (en ervaring met) bepaalde ontwikkelactiviteiten. Er dient per uitgifte afgewogen te worden of dit proportioneel is. Van proportionaliteit is bijvoorbeeld eerder sprake bij een omvangrijke gebiedsontwikkeling. Een realistische financiële onderbouwing van het bod
8b. Financiële draagkracht	Een vereiste (minimale) financiële draagkracht, bijvoorbeeld de solvabiliteit van een gegadigde voor de uitvoering van een project.
8c. Capaciteit	De voorziene opdrachtsom voor het project beslaat maximaal 20% van de jaaromzet van gegadigde.
9. Benodigde (schaarse) vergunning	De situatie waarin slechts één gegadigde beschikt over de benodigde (schaarse) vergunning om op het uit te geven perceel een onderneming te exploiteren. Dat deze vergunning reeds door middel van een transparante verdeelprocedure is verleend en er dus reeds in het vergunningstraject mededingingsruimte is geboden.

10. Grondposities	Voor de uitgifte kan 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.
11. Voorgenomen gebruik onroerend goed	Gebruik conform de bestemming in het bestemmingsplan of er is aangegeven dat de gemeenteraad wordt gevraagd mee te werken 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.

5. Selectieprocedures

Wanneer er op basis van objectieve, redelijke en toetsbare selectiecriteria kan worden geconcludeerd dat er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden kunnen zijn, dient er een keuze te worden gemaakt over de te volgen selectieprocedure. De keuze voor een van de procedures hangt af van de omstandigheden van het geval en de doelen en ambities die worden nagestreefd met de uitgifte van vastgoed.

5.1 Verkoop bij inschrijving

Middels het indienen van een, daartoe bestemd, inschrijfformulier kunnen gegadigden aangeven geïnteresseerd te zijn in de verkrijging van het uit te geven vastgoed. 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 op basis van een taxatie of op basis van de grondprijzenbrief¹⁴. In een hoogconjunctuur kan dit een goede optie zijn.

5.2 Vergelijkende toets

Nadat er een *toets aan uitsluitingsgronden heeft plaatsgevonden en de gegadigde niet hoeft te worden uitgesloten*, wordt de inschrijving van de gegadigde getoetst aan de geschiktheidseisen. Indien gegadigde voldoet aan de geschiktheidseisen zoals opgenomen in het ten behoeve van de locatie opgestelde selectiedocument, dan wordt de inschrijving van gegadigde inhoudelijk beoordeeld.

De gemeente geeft bij de publicatie van de gunningscriteria (cumulatief) aan:

1. wat het aantal punten is dat behaald kan worden bij het voldoen aan een criterium;
2. hoe de criteria worden gewogen
3. hoe een onafhankelijke en onpartijdige beoordeling wordt gewaarborgd;
4. hoe er wordt gehandeld wanneer het hoogst aantal punten door meerdere gegadigden wordt behaald.

Deze methode is geschikt voor projecten waarbij kwaliteit voorop staat.

¹⁴ Link grondprijzenbrief

5.3 Op basis van binnenkomst

Oftewel: *wie het eerst komt, die het eerst maalt*. Deze methode is geschikt voor bijvoorbeeld bedrijventerreinen waarbij er sprake is van onroerend goed op voorraad. Partijen zullen in dit geval ook moeten voldoen aan de criteria die voor desbetreffende locatie gelden. Er is echter geen sprake van een vergelijking met andere indieners.

Daarnaast kan een dergelijke procedure worden gehanteerd voor het geval dat gegadigden zich niet hebben gemeld voor een uitgifte middels vergelijkende toets.

5.4 Loting

Gegadigden kunnen middels een ingevuld lotingsformulier deelnemen aan de (onafhankelijke en onpartijdige) loting voor het uit te geven vastgoed. Nadat de loting is voltooid, wordt desbetreffende vastgoed gegund mits is voldaan aan de vooraf opgestelde criteria. De verkoopprijs is van te voren vastgesteld op basis van een taxatie of de grondprijzenbrief conform de Nota Grondbeleid.

6. Termijnen en proces op hoofdlijnen

Ten behoeve van goed procesmanagement dient er onder andere duidelijkheid te worden verschaft met betrekking tot de te volgen processtappen en bijbehorende termijnen. In onderstaande tabel wordt een dergelijk proces geïllustreerd. Hierbij wordt opgemerkt dat de omstandigheden van het geval bepalend zijn voor het proces en dat maatwerk gewenst is.

Tabel: Dit betreft een *richtsnoer*. De omstandigheden van het geval dienen bij het opstellen van de selectiecriteria en het vervolgproces steeds meegewogen te worden.

Opstellen uitvraagdocument		Projectleider, vastgoedjurist, beleidsmedewerker
Publicatiedatum	1 dag	Projectleider, (medewerker grondzaken), beleidsmedewerker RO (officielebekendmakingen.nl), communicatie (BGK)
Termijn voor indienen van vragen (binnen inschrijftermijn)	10-20 kalenderdagen	
Termijn voor publiceren en beantwoorden van vragen (binnen inschrijftermijn)	10-15 kalenderdagen inschrijfdatum voor	Projectleider, (medewerker grondzaken), vastgoedjurist, beleidsmedewerker
Inschrijftermijn	20-120 kalenderdagen	
Ambtelijke beoordelingstermijn /interview	7-14 kalenderdagen	Projectleider, vastgoedjurist, beleidsmedewerker, stedenbouwkundige, planeconoom
(Onderhandelingen)	30-90 dagen	Projectleider
Besluitvorming	30 dagen	

Datum publicatie van voornemen tot sluiten koopovereenkomst	1 dag	Projectleider, medewerker grondzaken, beleidsmedewerker accommodaties
Bedenkingstermijn (gemeente en/of rechter)/ standstill termijn	20 kalenderdagen	In geval van melding gegadigde: Projectleider en vastgoedjurist, besluit vragen aan college
Ondertekenen koopovereenkomst	1 maand	Zie bevoegdhedenbesluit

7. Publicatie

Het voornemen tot uitgifte dient op dusdanige wijze kenbaar te worden gemaakt dat eenieder hier kennis van kan nemen. Voortaan zal worden gepubliceerd op de gemeentelijke website en via officiële bekendmakingen.nl in het Gemeenteblad. Kennisgevingen dienen zo uniform mogelijk te zijn (zie voorbeeld bijlage 2) en bevatten in ieder geval (cumulatief): De beschikbaarheid van de onroerende zaak;

- De selectieprocedure;
- Het tijdschema; en
- De toe te passen selectiecriteria (en eventueel de gunningscriteria);
- Juridische mogelijkheden indien men het oneens is met de voorgenomen uitgifte.

8. Overgangssituaties voor lopende onderhandelingen¹⁵

Indien er een selectieprocedure heeft plaatsgevonden conform de hiervoor geformuleerde criteria, kan het lopende proces van contractonderhandelingen conform de vorige hoofdstukken doorgang vinden. Echter, ondanks dat de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en dus ook het gelijkheidsbeginsel reeds sinds 1994 in de Algemene Wet Bestuursrecht zijn gecodificeerd, kunnen zich situaties voordoen waarbij er geen rekening is gehouden met de (aangescherpte) uitleg die volgde uit het Didam-arrest. Voor de lopende onderhandelingen waarvoor nog geen overeenkomst is gesloten, is maatwerk gewenst. Zowel het gewekte vertrouwen (vertrouwensbeginsel) als gelijke kansen (gelijkheidsbeginsel) moeten in acht worden genomen door de gemeente, ook wanneer zij privaatrechtelijke rechtshandelingen verricht.

Er doen zich hierbij een aantal situaties voor:

1. Verkennende fase:

In de verkennende fase, het beginstadium, is er veelal nog geen definitieve koper in beeld en is er slechts sprake van een voornemen van het college om vastgoed af te stoten. In deze fase wordt een uitvraag opgesteld conform de voorgaande hoofdstukken. Het is niet nodig een collegebesluit te vragen als het algemeen bevoegdhedenbesluit het mandaat geeft om een dergelijke overeenkomst aan te gaan.

2. Pré-contractuele fase:

Kenmerkend voor deze fase is dat er reeds met een partij wordt gesproken over een specifiek object/perceel. Zolang er geen toezeggingen zijn gedaan, kunnen de gesprekken worden afgebroken en kan het reguliere traject middels algemene uitvraag worden vervolgd. Zodra er sprake is van bepaalde toezeggingen, is het niet meer mogelijk om de onderhandelingen zonder meer af te breken. In deze fase dient er te worden gekozen voor ofwel het aanbieden van een schadevergoeding als tegemoetkoming voor reeds gemaakte kosten, om vervolgens alsnog een algemene uitvraag te kunnen doen, ofwel wordt ervoor gekozen om met deze partij verder te gaan middels een 1-op-1 constructie met het risico dat een andere serieuze gegadigde hiertegen zal ageren. In een dergelijke situatie dient de keuze voor 1-op-1 contracteren steeds te worden voorgelegd aan het college.

3. Getekende overeenkomst met uitgestelde levering

In deze fase is er niet alleen gesproken met een serieuze gegadigde, maar zijn er ook al concrete afspraken

¹⁵ Na positieve besluitvorming over dit uitgifte-protocol wordt onroerend goed middels het protocol uitgegeven en kan er geen gebruik meer worden gemaakt van maatwerk behalve voor nieuwe situaties.

gemaakt die hebben geleid tot een overeenkomst. Als uitgangspunt wordt ervoor gekozen om de overeenkomst na te komen, maar niet zonder publicatie dat er een 1-op-1 overeenkomst is gesloten en dat de gemeente voornemens is om het betreffende object te leveren. De onderbouwing van de 1-op-1 overeenkomst wordt in alle gevallen voorgelegd aan het college. Bij het voornemen tot het uitvoeren van een 1-op-1 overeenkomst bestaat altijd het risico dat een andere serieuze gegadigde hiertegen zal ageren, hetgeen rechtsgevolgen kan hebben tot het betalen van schadevergoeding aan ofwel de contractant ofwel de andere serieuze gegadigde. Niet nakomen van een overeenkomst levert eveneens een risico op tot schadevergoeding. Daarom wordt in deze fase iedere keuze voorgelegd aan het college.

4. Overeenkomst is getekend en er is ook al geleverd

De gemeente is aan de overeenkomst gebonden. Andere gegadigden zijn op basis van de wet gerechtigd om gedurende vijf jaar de vernietigbaarheid van de gesloten overeenkomst in te roepen. Deze termijn van vijf jaar kan worden verkort door de verkoop en levering alsnog te publiceren. Het uitgangspunt in deze fase is dat er niet wordt gepubliceerd, aangezien er al sprake is van een voldongen feit. Indien de gemeente of de wederpartij ervoor kiest om toch te publiceren, dan wordt dit voorgelegd aan het college.

5. Verlenging van een overeenkomst

Indien er sprake is van een overeenkomst voor bepaalde tijd, dan komt er een moment dat de looptijd afloopt. Op dat moment staat de gemeente voor de keuze om de overeenkomst al dan niet te verlengen. Het verlengen van de overeenkomst valt eveneens onder het Didam-arrest. Derhalve dient er te worden bezien of er reeds in de overeenkomst de mogelijkheid is opgenomen om deze te verlengen. Zo ja, dan kan hiervan gebruik worden gemaakt op grond van het selectie criterium bestaand recht. Zo niet, dan is het uitgangspunt dat er niet wordt verlengd en dat de onroerende zaak middels een algemene uitvraag op de markt wordt gezet. Het is ook mogelijk om de overeenkomst te verlengen, maar dan dient het voornemen hiertoe te worden gepubliceerd. Ook in deze situatie wordt de onderbouwing van de verlenging voorgelegd aan het college.

*Bijzondere categorieën voor 1-op-1 contracteren*¹⁶

Als er sprake is van een uitzonderingssituatie ofwel een 1-op-1 gunning, dan moet in de publicatie gemotiveerd worden waarom de gemeente op grond van de door de Hoge Raad geformuleerde Didam-criteria van mening is dat bij voorbaat vaststaat of dat redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de onroerende zaak. Bij de genoemde categorieën is sprake van een uitzondering 1. Woningcorporaties: voorgenomen transacties op grond van prestatieafspraken, toewijzingsbeleid en/of doelgroepenverordening

Ingevolge de Woningwet maken de woningcorporaties en de gemeente Vlissingen prestatieafspraken. De overeenkomsten die opgenomen zijn in deze rubriek vloeien daaruit voort en betreffen de uitgifte van gronden voor sociale woningbouw, betaalbare woningen, voor de huisvesting van specifieke doelgroepen zoals starters en voor bijvoorbeeld wonen en zorg.

2. Bouwclaim / toezegging

De contractspartij heeft in het verleden zijn gronden gelegen binnen het plangebied aan de gemeente verkocht tegen een bouwclaim; een recht om in de toekomst bouwrijpe kavels af te nemen voor de realisatie van woningen of bedrijfshuisvesting. Met de overeenkomsten die zijn opgenomen in deze rubriek wordt door de gemeente aan de eerdere afspraak voldaan.

3. Grondtransacties i.v.m. integrale gebiedsontwikkeling, zelfrealisatie, ruilovereenkomst, reststrook

Voor de uitvoering van een bestemmingsplan dient de gemeente te beschikken over de betrokken gronden. Niet alle gronden gelegen binnen bepaalde bestemmingsplangebieden zijn in eigendom van de gemeente. Sommige eigenaren doen een beroep op zelfrealisatie; dit is het recht om de nieuwe bestemming zelf voor eigen rekening en risico uit te voeren. Met deze eigenaren heeft de gemeente afspraken gemaakt over de door de gemeente gewenste vorm van integrale planuitvoering. Om de concrete bouwplannen van de betrokken eigenaren te kunnen uitvoeren en de voorzieningen van openbaar nut (wegen, groen, water, enz.) te kunnen aanleggen, vinden in dit kader over en weer grondtransacties plaats.

¹⁶ Gebaseerd op Beleid Metafoor gemeente Deventer

4. Verplaatsingen¹⁷

In verband met de herontwikkeling van bepaalde locaties kunnen de huidige eigenaren en/of gebruikers niet altijd blijven. Het Didam-arrest krijgt ook steeds meer invulling in de civiele rechtspraak. Zo heeft de rechtbank Oost-Brabant in zijn uitspraak van [8 juli 2022](#), gepubliceerd op 22 juli 2022, geoordeeld dat grondenruiltransacties ook vallen onder de reikwijdte van het Didam-arrest. Volgens de rechtbank had de provincie 'bovendien genoegzaam gemotiveerd dat op grond van 'objectieve, toetsbare en redelijke criteria' er maar één serieuze gegadigde was voor de betreffende percelen'. Andere potentiële gegadigden hoefden hierdoor niet in de gelegenheid gesteld te worden om mee te dingen naar de verwerving van de percelen door middel van een openbare selectieprocedure.

5. Snippergroen

Voor wat betreft in gebruik genomen groen dient er te worden gehandeld overeenkomstig de beleidsnota illegaal in gebruik genomen gemeentegrond. Indien overeenkomstig het beleid de betreffende strook gemeentegrond wordt verkocht aan de ingebruiknemer, zijn de regels van de 1-op-1 koopovereenkomst van toepassing en dient dit (evt middels bulkpublicatie) te worden gepubliceerd na besluitvorming door het college, zoals bedoeld in het Didam- arrest, waardoor 1-op-1 uitgifte te onderbouwen is.

9. Tot slot

Algemeen bevoegdhedenbesluit Vlissingen 2021

In analogie met de bepalingen betreffende aanbestedingen uit het Algemeen bevoegdhedenbesluit Vlissingen 2021, krijgen bepaalde gevolmachtigden de bevoegdheid tot het voeren van een inschrijfprocedure tot uitgifte van vastgoed, het aankondigen van een inschrijfprocedure tot uitgifte en het publiceren van gunning aan een geselecteerde partij.

¹⁷ In de uitspraken van de Afdeling van [20 april 2022](#) en van [15 juni 2022](#) heeft de Afdeling geoordeeld dat het in strijd handelen met de regels van het Didam-arrest niet op voorhand betekent dat een bestemmingsplan als zodanig niet uitvoerbaar is. Het bestemmingsplan regelt immers niet door welke gegadigde het plan moet worden uitgevoerd. Volgens de Afdeling is niet aannemelijk gemaakt dat de gemeenteraad op voorhand had moeten inzien dat het bestemmingsplan niet kan worden uitgevoerd zonder dat de daarvoor benodigde gemeentelijke gronden in strijd met het gelijkheidsbeginsel, zoals nader is uitgewerkt in het Didam-arrest, worden verkocht.

Aanvullende bepalingen bevoegdhedenbesluit:

Aanvullende bepalingen bevoegdhedenbesluit:Onderwerp van de bevoegdheid	Gemandateerde ge(vol)machtigde /	Toelichting, bijzondere voorwaarden of beperkingen
Besluiten tot het voeren van een inschrijfprocedure voor de uitgifte van vastgoed door de gemeente Vlissingen	<p>Ambtelijk opdrachtgever Projectleider PW Deelprojectleider</p> <p>Directeur grote projecten Projectleider A, B en C Adviseur A en B Beleidsmedewerker A, B en C Medewerker dienstverlening A, B en C Directeur Teamleider Griffier Plaatsvervangend griffier</p>	<p>* Collegebesluit XXXXX;</p> <p>* Uitsluitend voor zover dit geschiedt conform de Richtlijnen voor de uitgifte van vastgoed door de gemeente Vlissingen;</p> <p>*</p>
Aankondigen van een inschrijfprocedure voor de uitgifte van vastgoed door de gemeente Vlissingen	<p>Ambtelijk opdrachtgever Projectleider PW Deelprojectleider</p> <p>Directeur grote projecten Projectleider A, B en C Adviseur A en B Beleidsmedewerker A, B en C Medewerker dienstverlening A, B en C Directeur Teamleider Griffier Plaatsvervangend griffier</p>	<p>* Collegebesluit XXXXX;</p> <p>* Uitsluitend voor zover dit geschiedt conform de Richtlijnen voor de uitgifte van vastgoed door de gemeente Vlissingen;</p> <p>*</p>
Publiceren van gunning aan een geselecteerde partij na het doorlopen van een inschrijfprocedure voor de uitgifte van vastgoed door de gemeente Vlissingen	<p>Ambtelijk opdrachtgever Projectleider PW Deelprojectleider PW Directeur grote projecten Projectleider A, B en C Adviseur A en B Beleidsmedewerker A, B en C Medewerker dienstverlening A, B en C Directeur Teamleider Griffier Plaatsvervangend griffier</p>	<p>* Collegebesluit XXXXXXXXX;</p> <p>* Uitsluitend voor zover dit geschiedt conform de Richtlijnen voor de uitgifte van vastgoed door de gemeente Vlissingen;</p>

Onderwerp van de bevoegdheid	Gemandateerde ge(vol)machtigde /	Toelichting, bijzondere voorwaarden of beperkingen
Besluiten tot het voeren van een inschrijfprocedure voor de uitgifte van vastgoed door de gemeente Vlissingen	<p>Ambtelijk opdrachtgever Projectleider PW Deelprojectleider</p> <p>Directeur grote projecten Projectleider A, B en C Adviseur A en B Beleidsmedewerker A, B en C Medewerker dienstverlening A, B en C Directeur Teamleider Griffier Plaatsvervangend griffier</p>	<p>* Collegebesluit XXXXX;</p> <p>* Uitsluitend voor zover dit geschiedt conform de Richtlijnen voor de uitgifte van vastgoed door de gemeente Vlissingen;</p> <p>*</p>
Aankondigen van een inschrijfprocedure voor de uitgifte van vastgoed door de gemeente Vlissingen	<p>Ambtelijk opdrachtgever Projectleider PW Deelprojectleider</p> <p>Directeur grote projecten Projectleider A, B en C Adviseur A en B Beleidsmedewerker A, B en C Medewerker dienstverlening A, B en C Directeur Teamleider Griffier Plaatsvervangend griffier</p>	<p>* Collegebesluit XXXXX;</p> <p>* Uitsluitend voor zover dit geschiedt conform de Richtlijnen voor de uitgifte van vastgoed door de gemeente Vlissingen;</p> <p>*</p>
Publiceren van gunning aan een geselecteerde partij na het doorlopen van een inschrijfprocedure voor de uitgifte van vastgoed door de gemeente Vlissingen	<p>Ambtelijk opdrachtgever Projectleider PW Deelprojectleider PW Directeur grote projecten Projectleider A, B en C Adviseur A en B Beleidsmedewerker A, B en C Medewerker dienstverlening A, B en C Directeur Teamleider Griffier Plaatsvervangend griffier</p>	<p>* Collegebesluit XXXXXXXXX;</p> <p>* Uitsluitend voor zover dit geschiedt conform de Richtlijnen voor de uitgifte van vastgoed door de gemeente Vlissingen;</p> <p>*</p>

Bijlagen

Bijlage 1

Juridisch kader

1.1 Algemene beginselen van behoorlijk bestuur (abb's)

De abb's bieden burgers en bedrijven bescherming tegen een overheidslichaam dat publieke macht uitoefent. Uit artikel 3:1 lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht volgt dat de abb's ook van toepassing zijn op andere handelingen van bestuursorganen dan besluiten, voor zover de aard van de handelingen zich daartegen niet verzet.

De beginselen zijn ontstaan en ontwikkeld in jurisprudentie en met de invoering van de Algemene wet bestuursrecht in 1994 gecodificeerd. Hieruit volgen de gedragsregels van de overheid ten opzichte van burgers en bedrijven.

1.2 Didam

In de uitspraak van 26 november 2021 van de Hoge Raad, het zogeheten Didam-arrest, is bepaald dat bij verkoop van grond en bouwwerken, een privaatrechtelijke rechtshandeling, in algemeenheid de abb's gelden en meer in het bijzonder het gelijkheidsbeginsel. Als de gemeente het voornemen heeft een onroerende zaak te verkopen, moet zij ruimte bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak indien:

1. er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak; en/of
2. er 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.

De voornoemde voorwaarden en eisen moeten voldoen aan drie criteria, te weten: **objectiviteit, toetsbaarheid en redelijkheid**.

1. Objectief	Het vereiste van objectiviteit houdt in dat de criteria ondubbelzinnig, feitelijk en zo duidelijk mogelijk moeten worden geformuleerd zodat een onpartijdige behandeling kan worden verzekerd en willekeur wordt voorkomen.
2. Toetsbaar	De criteria zullen in de praktijk vervolgens consistent moeten worden toegepast en getoetst bij de verschillende gegadigden. De rechter zal in voorkomend geval moeten kunnen toetsen of aan genoemde voorwaarden is voldaan.
3. Redelijk	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.
--	---

De gemeente heeft hierbij een ruime mate van beleidsvrijheid om onder andere vorm te geven aan (niet uitputtend) haar grondbeleid maar ook het accommodatieplan op hoofdlijnen. De voorwaarden en eisen zijn daarnaast onder andere afhankelijk van de aard van de desbetreffende onroerende zaak en het doel dat met de uitgifte moet worden bereikt.

Het ligt voor de hand dat de gemeente Vlissingen bijvoorbeeld verlangt dat de afnemer zich conformeert aan het vigerende publiekrechtelijke kader of de actuele ruimtelijke plannen voor de uit te geven locatie. Ook kan de gemeente ruimtelijke eisen stellen die niet of nog niet publiekrechtelijk zijn vastgelegd. De kring van potentiële gegadigden die kunnen meedoen aan de selectieprocedure kan hierdoor op voorhand worden beperkt.

Verdere uitwerking in jurisprudentie

De reikwijdte van het Didam-arrest, maar bijvoorbeeld ook de gevolgen voor reeds gesloten overeenkomsten, moet zich verder uitkristalliseren in de jurisprudentie. Het Didam-arrest gaat alleen over de verkoop van onroerend goed. In latere uitspraken van andere rechters is dat geleidelijk uitgebreid:

1. Op basis van jurisprudentie gelden de abbb's ook voor het recht van erfpacht en het recht van opstal en pacht, huur en bruikleen.¹⁸ In de literatuur wordt aangenomen dat ook in geval van verlenging van overeenkomsten en zogenaamde reserveringen (Right of first refusal) de abbb's van toepassing zijn.
2. Op basis van jurisprudentie gelden de abbb's ook voor grondruil.¹⁹
3. Een bestemmingsplan regelt niet door welke gegadigde het moet worden uitgevoerd.²⁰ Dat is slechts anders "*indien de raad op voorhand had moeten inzien dat het bestemmingsplan niet kan worden*

¹⁸ ECLI:NL:OGEAM:2022:7

"(...) r.o.4.27 En hier raken we de kern van de zaak. Het Gerecht is van voorshands oordeel dat (een minister van VROMI van) het Land bij het nemen van de beslissing aan wie en onder welke voorwaarden schaarse overheidsgronden in erfpacht wordt uitgegeven de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht dient te nemen. (...)"

¹⁹ [Transacties met overheidsgronden onder de loep - Omgevingsweb](#)

"dat het Didam-arrest van toepassing is op de grondruil. In dit geval was de een-op-een grondruil toegestaan omdat

- 1) de particulier beschikte over ruilgronden die de overheid nodig had
- 2) ter tijdige vervulling van een publieke taak (het bereiken van haar natuurdoelstelling) en
- 3) de onderliggende afspraak over de bedrijfsverplaatsing gerespecteerd diende te worden door de overheid.

Relevant in dit geval is dat het de overheid in het verleden niet gelukt was met de eiser tot afspraken te komen over de realisatie van de natuurdoelstelling. Zij waren hierover wel in onderhandeling geweest. De eiser had in dit geval afwijzend gereageerd op het finale eindbod van de overheid."

²⁰ ECLI:NL:RVS:2022:1992

"(r.o. 10.2), principiëler, dat de onuitvoerbaarheid van de overeenkomst met een bepaalde koper überhaupt nog niet de conclusie rechtvaardigt dat het bestemmingsplan onuitvoerbaar is. De ruimtelijke ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, kan ook immers door een andere partij worden gerealiseerd. Of in de woorden van de Afdeling: "een bestemmingsplan regelt immers niet door welke gegadigde het moet worden uitgevoerd".

*uitgevoerd zonder dat daarvoor benodigde gemeentelijke gronden, in strijd met het gelijkheidsbeginsel, aan [de projectontwikkelaar] zijn verkocht".*²¹

4. Grondverkoop aan een instantie met een exclusieve wettelijke taak in het algemeen belang blijkt ook doorgang te kunnen vinden zonder mededingingsruimte²²
5. Integrale gebiedsontwikkeling Als voldoende vaststaat dat sprake is van een integrale gebiedsontwikkeling die past binnen geldend beleid van de overheid en die niet zonder medewerking van de initiatiefnemer kan worden uitgevoerd, kan de overheid, gelet op de beleidsvrijheid die haar toekomt, vaststellen dat die initiatiefnemer de enige serieuze gegadigde is²³

1.3 Rechtsgevolgen

Over de gevolgen van handelen in strijd met het Didam-arrest is nog geen rechtspraak verschenen. Toekomstige rechtspraak zal meer duidelijkheid moeten geven.²⁴

In de jurisprudentie²⁵ houdt de rechtbank de mogelijkheid open dat overeenkomsten die in strijd met de Didam-vereisten tot stand komen, nietig zijn. Het juridische gevolg daarvan is dat de overeenkomst nooit heeft bestaan en dat de onroerende zaak dus ook niet geleverd is. De gemeente zal door natrekking eigenaar worden van hetgeen gerealiseerd is. Met als gevolg dat er een verzoek tot vergoeding van eventuele kosten en gederfde inkomsten door partijen zal worden ingediend. En de gemeente ongewenst in het bezit van bijvoorbeeld een pand komt.

De minder ver gaande sanctie van vernietigbaarheid is echter waarschijnlijker. In dat geval is de gesloten overeenkomst wel van kracht geworden, maar kan deze door de rechter worden vernietigd op verzoek van een derde. Bij zijn beslissing om de overeenkomst al dan niet te vernietigen houdt de rechter rekening met alle betrokken belangen.

1.4 Aansprakelijkheid van ambtenaren

In navolging van het Didam-arrest heeft het Gerecht in eerste aanleg van Sint Maarten een uitspraak²⁶ gedaan waarin zij onder meer heeft overwogen dat een privéaansprakelijkheid jegens het Land en/of derden in voorkomend geval niet mogelijk is.

“Hoewel het in overheidsaansprakelijkheidskwesties eenvoudiger is om de overheid aansprakelijk te stellen, is het ook mogelijk om de betreffende ambtenaar persoonlijk aansprakelijk te stellen. De drempel voor persoonlijke aansprakelijkheid van ambtenaren ligt echter hoog. (...) Desondanks is het denkbaar dat het negeren van de Didam-vereisten persoonlijke aansprakelijkheid van de ambtenaar oplevert, naast aansprakelijkheid van de betreffende overheid.”²⁷

²¹ ECLI:NL:RVS:2022:1157

²² [Didam-jurisprudentie: uitspraken in september 2022 - Omgevingsweb](#)

²³ [Didam-jurisprudentie: uitspraken in september 2022 - Omgevingsweb](#)

²⁴ [Didam en persoonlijke aansprakelijkheid ambtenaren: voorkom risico's - Omgevingsweb](#)

²⁵ (ECLI:NL:OGEAM:2022:7)

²⁶ (ECLI:NL:OGEAM:2022:7)

“(…)Hoewel zulks in dit geding niet aan de orde is, loopt ook de persoon van de minister van VROMI zelf (financiële) risico's als hij het Land bindt dan wel poogt te binden aan onrechtmatige en/of met de openbare orde en goede zeden strijdige (rechts-)handelingen. Deze risico's hebben zich voor hem tot dusverre in de civiele rechtspraak in Sint Maarten nog niet gemanifesteerd, maar dat betekent niet dat een privéaansprakelijkheid jegens het Land en/of derden in voorkomend geval niet mogelijk is. (...)”

²⁷ [Didam en persoonlijke aansprakelijkheid ambtenaren: voorkom risico's - Omgevingsweb](#)

Bijlage 2 Voorbeeld Publicatie

Publicatie voornemen tot verkoop snippergroen

Datum publicatie: XX-XX-XXXX

Object informatie

Adres: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Perceel: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Voornemen tot verkoop

De gemeente Vlissingen ("de gemeente") is voornemens voormeld object, ter grootte van ca. XX m² te verkopen aan de eigenaars van XXXXXXXXXXXXXXXX in XXXX.

Eigenaars XXXXXXXXstraat zijn de enige serieuze gegadigde

De gemeente is van oordeel dat er op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de koop, namelijk de eigenaars van XXXXXXXXXXXXXXXX. Ten overvloede zij erop gewezen dat de gemeente daarbij een ruime mate van beleidsvrijheid toekomt.

De eigenaars van Adres komen als enige serieuze gegadigde in aanmerking omdat:

bij verkoop van snippergroen zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de thans bestaande, heldere perceelgrenzen van het hoofdperceel en alleen bewoners die direct aan het te verkopen perceel grond wonen in aanmerking komen voor uitgifte van de grond; afgezien van de eigenaars van Adres, er geen andere bewoners direct aan de te verkopen grond wonen.

Niet eens met voorgenomen verkoop?

Indien u zich niet kunt verenigen met de voorgenomen verkoop, dan dient u dit uiterlijk voor XX-XX-XXXX, 23:59 uur, kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan

emailadres@vlissingen.nl, onder vermelding van "Reactie op voornemen verkoop grond bij "Adres". Indien uw bericht na deze termijn wordt ontvangen, staat het de gemeente vrij om tot contractsluiting over te gaan. Het staat u in dat geval niet meer vrij om hiertegen in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt.

De gemeente en de eigenaars van Adres zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de koopovereenkomst zou worden opgekomen.

Beoordeling van uw reactie

De gemeente zal uw gemotiveerde reactie beoordelen.

Er kunnen zich dan twee situaties voordoen:

1. De gemeente is het met uw reactie eens. Dit betekent dat de gemeente de verkoop aan de eigenaars van **Adres** in de gemeente Vlissingen zal heroverwegen.

2. De gemeente is het niet eens met uw reactie. In dat geval zal de gemeente u een termijn stellen van 10 kalenderdagen waarbinnen u nogmaals kunt aangeven dat u zich niet kunt verenigen met de voorgenomen verkoop. Dit kunt u doen door betekening van een kortgedingdagvaarding aan het adres van de gemeente. Indien voornoemde termijn wordt overschreden zonder dat de kortgedingdagvaarding aan het adres van de gemeente is betekend, staat het de gemeente vrij om tot contractsluiting over te gaan. Het staat u in dat geval niet meer vrij om hiertegen in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt. De gemeente en de eigenaars van **Adres** zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de overeenkomst zou worden opgekomen.

Publicatie

De Gemeente publiceert dit voornemen op **de** website, [officielebekendmakingen.nl](https://www.officielebekendmakingen.nl) en de Blauw Geruite Kiel. Met deze publicatie geeft de Gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778), meer in het bijzonder het bepaalde in rechtsoverweging 3.1.6

Bijlage 3 Voorbeeld uitvraagdocument

Uitvraagdocument selectiefase **Locatie XXX**

[publicatie op/in: www.vlissingen.nl, www.locatiexxx.nl, nieuwsbrief **LocatieXXX**, Blauw Geruite Kiel]

Hierbij nodigen wij ontwikkelende en bouwende partijen uit om deel te nemen aan het selectiefase voor **ontwikkeling/bouw van locatieXXX**

1. Inleiding

- de beschikbaarheid van de onroerende zaak;
- de selectieprocedure;
- het tijdschema; en
- de toe te passen selectiecriteria.

2. De Opgave

- De ambitie
- De Visie
- De locatie-kenmerken, historie etc.
- Uitvraag

3. De stedenbouwkundige context

Locatiepaspoort

Voor de locatie XXX is een locatiepaspoort vastgesteld, welke is bijgevoegd. Hierin is de stedenbouwkundige context en achtergrond nader toegelicht en verbeeld. Ook zijn de randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen opgenomen waaraan de verschillende planuitwerkingen worden beoordeeld.

Randvoorwaardenkaart



Parkeren

Parkeren voor bewoners van het XXXprogramma dient, conform de van toepassing zijnde parkeernormen (zie: <https://www.vlissingen.nl/inwoner/wonen/bestemmingsplannen/geldende-plannen/geldende-bestemmingsplannen/paraplubestemmingsplan-parkeernormering.html>), op locatieXXX een plek te krijgen.

De gemeente ontwerpt de inrichting en realiseert deze nadat de laatste woning, van één van de bouwstroken die gebruik maken van het parkeerterrein, is opgeleverd.

Ontwikkelaars vergoeden de aanleg van het binnenterrein (parkeren, ontsluiting en groenelementen) naar rato van de afname parkeerplaatsen o.b.v. de parkeernorm behorend bij het ontwikkelprogramma.

De kosten per parkeerplaats bedragen circa € 5.000. De vergoeding vindt gelijktijdig met de betaling van de kavelprijs plaats.

Parkeren voor bezoekers zal conform de norm plaatsvinden in de toekomstige openbare ruimte. Om deze parkeerverdeling in de toekomst goed te reguleren wordt daarvoor te zijner tijd een parkeerregime voor de openbare ruimte ingesteld.

Overige functies

Met de uitvraag wordt een beknopte visie gevraagd voor een invulling met XXX. Andere (kleinschalige) functies met een commerciële of publieke functies zijn wel/niet beoogd, anders dan de mogelijkheid voor aan huis gebonden beroepen.

Bestemmingsplan

Het kavelpaspoort is vertaald in het bestemmingsplan 'LocatieXXX'. Het ontwerpbestemmingsplan ligt vanaf DDMMJJJJ ter inzage. Beoogd is het bestemmingsplan in MMJJJJ vast te stellen. Het bestemmingsplan 'LocatieXXX' is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl (identificatie: @@)

5. Beschrijving Selectieprocedure

Voor 'LocatieXXX' zoeken wij een ontwikkelende partij die invulling kan geven aan de ambities door ontwikkeling en realisatie van deze XXX.

De selectieprocedure voor een ontwikkelende partij is in twee fasen geknipt, te weten een selectiefase en gunningsfase.

Selectiefase: van longlist naar shortlist aan de hand van een beknopte visie

Wij willen een eerste selectie maken voor mogelijke ontwikkelende partijen ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van de bouwplot. Dit zien wij als het terugbrengen van een longlist met daarop geïnteresseerde partijen naar een shortlist van **maximaal XXX geïnteresseerde partijen.**

Om in aanmerking te komen voor de selectie vragen wij van u een beknopte visie op de planvorming, de ontwikkellocatie en de meerwaarde die u hierbij denkt te kunnen bieden. U dient hierbij minimaal aandacht te besteden aan de aspecten:

- intentie en ambities voor de bouwplot in relatie tot de Ontwikkelvisie **LocatieXXX** en het locatiepaspoort '**LocatieXXX**';
- realiseren en borgen van kwaliteit in een wat moeilijk wordende markt;
- indicatieve segmentering van de woning;
- rol en ervaring met de ontwikkeling van soortgelijke opgaven;
- **eventueel** binding en/of ervaring met de Vlissingse, Walcherse of Zeeuwse woningmarkt;
- Uw eigen onderscheidend vermogen.

De beknopte visie mag maximaal 2 pagina's tekst bevatten en ter onderbouwing aangevuld met 1 á 2 pagina's met een handgemaakte schets, referentiebeelden met aanzichten vanuit het park waaruit de ambitie t.a.v. de ruimtelijke kwaliteit blijkt. Een voorbeeld van een handgemaakte schets is hieronder geduid en ook als bijlage toegevoegd.



Afbeeldingen: voorbeelden van de gevraagde handgemaakte schets.

Partijen dienen tegelijkertijd met de beknopte visie eveneens het ingevulde inschrijvingsformulier '**LocatieXXX**' in.

Onze intentie is om een beeld te krijgen van de kansen die partijen zien voor deze bouwplot, zonder hen in dit vroege stadium te belasten met een grote hoeveelheid werk en kosten om in aanmerking te komen voor selectie. De beknopte versie moet uiterlijk **DDMMJJJ** ingediend zijn.

Deelname aan selectiefase

Wanneer u deel wilt nemen aan de selectie voor de ontwikkeling en realisatie van 'LocatieXXX', dan dient u uw beknopte visie (inclusief inschrijvingsformulier en akkoordverklaring) uiterlijk op **DDMMJJJ** aan te leveren bij de projectleider via projectleider@vlissingen.nl

In deze fase van het selectietraject vinden er geen separate overlegmomenten of vragenrondes plaats en is de beschikbaar gestelde informatie leidend voor u voor de op te stellen beknopte visie.

Uitsluiting van deelname (uitsluitingsgronden) aan de selectiefase (/gunningsfase)

Onderstaande uitsluitingsgronden staan op voorhand deelname aan voorliggende selectie in de weg. De uitsluitingsgronden zien toe op de gegadigden. Uitgesloten van deelname zijn partijen:

- die de gevraagde documenten op een andere wijze aanbieden dan is gevraagd.
- die niet het inschrijvingsformulier 'LocatieXXX' bij de stukken hebben gevoegd.
- die het inschrijfformulier door een niet vertegenwoordigingsbevoegd persoon of door niet vertegenwoordigingsbevoegde personen hebben ingevuld.
- die bij een eerdere uitgifte aanzienlijk en/of voortdurend tekortgekomen, zodanig dat het project niet of niet naar behoren is uitgevoerd en de gegadigde daarvoor verantwoordelijk is. De tekortkoming heeft hierbij geleid tot vroegtijdige beëindiging van het project en/of de opdracht, schadevergoeding of andere vergelijkbare sancties of voornemen daartoe dan wel een gerechtelijke procedure, en rechtvaardigt ernstige twijfel aan de samenwerking met en/of betrouwbaarheid van de ondernemer voor wat betreft de gewenste uitvoering van de te sluiten overeenkomst.
- die verkeren in staat van faillissement of liquidatie, of als jegens de gegadigde een surseance van betaling geldt of een (faillissements)akkoord.
- die een valse verklaring hebben 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.
- die stukken of gegevens achtergehouden of niet in staat zijn gebleken om die stukken of gegevens te overleggen die nodig zijn om te toetsen of er wordt voldaan aan de geschiktheidseisen en de selectiecriteria.

- die meerdere inschrijvingen vanuit één concern indienen. Dit betekent dat er geen extra holdings, beheerbedrijven, dochter- of zustervennootschappen van de betreffende gegadigde mogen inschrijven. Daarnaast betekent dit dat er één inschrijving van personen uit een duurzame relatie mag zijn.

Geschiktheidseisen selectiefase (/gunningsfase)

Geschiktheidseisen zien op eisen waaraan de gegadigde bij voorbaat moet voldoen om een inschrijving te mogen doen. In voorliggend uitgiftedocument zijn de stukken en gegevens opgenomen welke door gegadigden overlegd moeten worden om aan de geschiktheidseisen te kunnen toetsen. De geschiktheidseisen bij voorliggende selectie betreffen:

- Rechtspersoonlijkheid: alleen een natuurlijke persoon, privaatrechtelijke rechtspersoon of publiekrechtelijke rechtspersoon mag meedingen als gegadigde.
- Registratie: De gegadigde natuurlijke persoon is ingeschreven in het bevolkingsregister. De rechtspersoon is ingeschreven in het handelsregister. De registratie wordt meegezonden als bijlage bij de indieningsstukken en beoordeeld.
- Verklaring omtrent gedrag: de gegadigde rechtspersoon mag geen veroordeling hebben staan in zijn justitiële documentatie (strafblad). De Verklaring omtrent Gedrag wordt meegezonden als bijlage bij de indieningsstukken en beoordeeld.
- Solvabiliteit: De voorziene opdrachtsom voor het project beslaat maximaal 20% van de jaaromzet van gegadigde. Een beknopte toelichting hiervan wordt meegezonden als bijlage bij de indieningsstukken en beoordeeld.

Ongeldige Inschrijving

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.

Beoordeling selectiefase

Een gemeentelijke werkgroep zal de ontvangen visies beoordelen en **maximaal XX partijen** selecteren voor de gunningsfase.

De beoordeling komt als volgt tot stand:

Stap 1. toets aan uitsluitingsgronden

Indien gegadigde niet hoeft te worden uitgesloten, dan wordt de inschrijving van gegadigde getoetst aan de geschiktheidseisen.

Stap 2. toets aan geschiktheidseisen

Indien gegadigde voldoet aan de geschiktheidseisen zoals opgenomen in voorliggend selectiedocument, dan wordt de inschrijving van gegadigde inhoudelijk beoordeeld.

Stap 3: inhoudelijke beoordeling en waardering beknopte visie

De beknopte visie wordt inhoudelijk als volgt beoordeeld en gewaardeerd:

Nummer	Onderwerp	Maximaal aantal te behalen punten	Wegingsfactor
1	intentie en ambities voor de bouwplot in relatie tot de Ontwikkelvisie 'LocatieXXX' en het locatiepaspoort 'LocatieXXX';	5	1/6
2	realiseren en borgen van kwaliteit in een wat moeilijk wordende markt;	5	1/6
3	indicatieve segmentering van de woning;	5	1/6
4	rol en ervaring met de ontwikkeling van soortgelijke opgaven;	5	1/6
5	binding en/of ervaring met de Vlissingense, Walcherse of Zeeuwse woningmarkt;	5	1/6
6	Uw eigen onderscheidend vermogen.	5	1/6

De aangereikte stukken worden door een gemeentelijke (ambtelijke) werkgroep beoordeeld. In deze werkgroep hebben ambtelijk betrokkenen bij de ontwikkeling Scheldekwartier zitting en bestaat specifiek uit:

- Algemeen projectleider 'LocatieXXX'
- Projectleider deelplot 'LocatieXXX'
- Stedenbouwkundige 'LocatieXXX'
- Planeconoom 'LocatieXXX'
- Vastgoedjurist

De beoordeling zal plaatsvinden op basis van de aangereikte informatie en de specifieke expertise binnen de werkgroep. Ieder lid van het beoordelingsteam beoordeelt en waardeert de aangereikte documenten.

Vervolgens worden alle individuele beoordelingen en waarderingen samengevoegd tot één integrale beoordeling en waardering. Daarmee wordt in gezamenlijkheid gekomen tot een geobjectiveerde beoordeling, waardoor individuele voorkeuren niet zwaarwegend de beoordeling kunnen beïnvloeden.

Loting

Mocht blijken dat er op basis van de beoordeling en waardering meer dan de drie beoogde partijen geselecteerd zouden moeten worden, dan wordt overgegaan op loting welke ambtelijk plaatsvindt.

Alle deelnemers aan de eerste selectieronde ontvangen uiterlijk **DDMMJJJ** bericht met daarin de terugkoppeling en toelichting op het eventuele vervolg.

Gunningsfase: van shortlist naar voorlopige gunning a.d.h.v. de uitwerking van de visie naar voorlopig ontwerp met bieding

In de selectiefase worden **maximaal XXX partijen** geselecteerd die worden uitgenodigd om een verdere uitwerking te geven om in aanmerking voor de uiteindelijke (voorlopige) gunning te komen. Voor deze gunningsfase wordt een nieuw en uitgebreider uitvraagdocument opgesteld waarin de gevraagde producten nader zijn geduid. Daarbij moet gedacht worden aan een verdere uitwerking van de beknopte visie naar een Voorlopig Ontwerp met een grondbieding. Daarvoor wordt **XX** weken de tijd geboden. Op **DDMMJJJ** wordt de uitwerking verwacht en worden de betreffende partijen uitgenodigd om een toelichting te geven op hun uitwerking (**in de week van DDMMJJJ**).

Vanuit de **XXX partijen** wordt uiteindelijk één partij geselecteerd. **Eind MMJJJ** zal de werkgroep haar advies voorleggen aan het college ter besluitvorming.

Planning selectiefase en doorkijk voorlopige planning gunningsfase

Onderstaand een overzicht van de belangrijkste momenten in de planning voor de realisatie van het bouwblok.

Selectiefase - planning			
DD-MM-JAAR	Tijdsbestek	start bestemmingsplanprocedure	
DD-MM-JAAR		Publicatie uitvraagdocument	1 ^e ronde selectieprocedure

DD-MM-JAAR		Indienen documenten 1 ^e selectieronde door gegadigden
DD-MM-JAAR		Selectie ontwikkelpartners shortlist (ambtelijk)
DD-MM-JAAR		Standstill opnemen
Gunningsfase – voorlopige planning		
DD-MM-JAAR		Toezenden uitvraagdocument 2 ^e ronde aan geselecteerde gegadigden
DD-MM-JAAR		Schriftelijke vragenronde
DD-MM-JAAR		Nota van inlichtingen toezenden
DD-MM-JAAR		Indienen uitwerkingen 2 ^e ronde door gegadigden
DD-MM-JAAR		vaststelling bestemmingsplan
DD-MM-JAAR		Selectie en voorlopige toewijzing ontwikkelpartner (college)
DD-MM-JAAR		Publicatie selectie
DD-MM-JAAR		Bezwaartermijn/standstill beginsel
DD-MM-JAAR		onherroepelijk bestemmingsplan (onder voorbehoud van bezwaar / beroep)
DD-MM-JAAR		Aangaan overeenkomst (college)
DD-MM-JAAR		Uitwerken tot omgevingsvergunning
DD-MM-JAAR		Start verkoop
DD-MM-JAAR		Procedure omgevingsvergunning
DD-MM-JAAR		Afname grond en start bouw

6. Aanbestedingswet

Bij de onderhavige selectieprocedure is geen sprake van een aanbestedingsplichtige overheidsopdracht in de zin van de Aanbestedingswet 2012. De Aanbestedingswet 2012 is niet op deze selectieprocedure van toepassing.

Deze selectieprocedure is verenigbaar met de regels en beginselen die voortvloeien uit het VWEU (het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie) zoals gelijke behandeling, transparantie, en proportionaliteit.

Dit uitvraagdocument en bijlagen zijn met zorg samengesteld door de gemeente Vlissingen. Mocht de gegadigde desondanks onvolkomenheden en/of tegenstrijdigheden tegenkomen, dan dient de gegadigde de gemeente Vlissingen hiervan uiterlijk voor het verstrijken van de termijn voor het indienen van vragen via e-mail (gemeente@vlissingen.nl en in cc: projectleider@vlissingen.nl) op de hoogte te stellen, zodat correctieve acties tijdig kunnen worden ondernomen; een en ander op straffe van verval van het recht van de gegadigde om na het verstrijken van voorgenoemde periode alsnog te klagen.

7. Selectiedocumenten

De door de gemeente ter beschikking gestelde selectiedocumenten voor voorliggende selectiefase bestaan uit:

- Uitvraagdocument selectiefase 'Project XXX' (voorliggend document).
- Bijlage 1: Ontwikkelingsvisie Locatie XXX – raadplegen via www.locatieXXX.nl
- Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan Locatie XXX r – raadplegen via www.LocatieXXX.nl
- Bijlage 3: Locatiepaspoort Locatie XXX
- Bijlage 4: Randvoorwaardenkaart Locatie XXX
- Bijlage 5: Bestemmingsplan Locatie XXX - raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl
- Bijlage 6: inschrijvingsformulier Locatie XXX
- Bijlage 7: akkoordverklaring deelname procedure Locatie XXX
- Bijlage 8: voorbeelden van de gevraagde handgemaakte schets.