

UITGIFTEPROTOCOL GEMEENTE BORSELE

Team Grond & Economie
STENEVATE 10 4451 KB Heinkenszand

Intitulé

Uitgifteprotocol 2025

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Borsele

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 december 2024, aangaande het voornemen de nieuwe Nota Grondbeleid ter vaststelling aan de gemeenteraad voor te leggen;

gelet op de behandeling en vaststelling daarvan in de besluitvormende raadsvergadering van 9 januari 2025;

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet, meer in het bijzonder artikel 108, artikel 160 en artikel 169, artikel 1:3 lid 4, artikel 3:40 en Titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 9 en artikel 16 van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten, artikel 27 van de Financiële verordening gemeente Borsele 2023;

overwegende dat artikel 27 van de Financiële verordening gemeente Borsele 2023 het college gebiedt om minimaal eens per vier jaar een nota grondbeleid aan de gemeenteraad aan te bieden;

overwegende dat de gemeente Borsele zich in § 4.3 en § 7.1.4 van de Nota Grondbeleid 2025-2028 heeft gecommitteerd een uitgifteprotocol op te stellen;

besluit

vast te stellen het volgende beleidsdocument;

Uitgifteprotocol Gemeente Borsele 2025-2028

Inhoudsopgave

Begrippenlijst	7
Hoofdstuk 1 Inleiding	9
1.1 Aanleiding.....	9
1.2 Het uitgiftebeleid (definitie en doel)	9
1.3 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Openbare selectieprocedure en één-op-één uitgifte	10
2.1 Openbare selectieprocedure	10
2.1.1 Stappenplan openbare selectieprocedure.....	10
2.1.2 Toelichting stappenplan openbare selectieprocedure.....	11
2.1.3 Publicatie van de openbare selectieprocedure.....	12
2.2 Eén-op-één uitgifte	12
2.2.1 Stappenplan één-op-één uitgifte	12
2.2.2 Toelichting stappenplan één-op-één uitgifte.....	13
2.2.3 Publicatie aankondiging één-op-één uitgifte	14
2.2.4 Eén-op-één uitgifte zonder mededingingsruimte	15
2.2.5 Niet-limitatieve lijst één-op-één uitgifte.....	16
Hoofdstuk 3 Selectieprocedure	19
3.1 Soorten selectieprocedure	19
3.1.1 Verkoop bij inschrijving (hoogste prijs).....	19
3.1.2 Vergelijkende toets	19
3.1.3 Op datum van binnenkomst.....	19
3.2 Uitsluitingsgronden	20
3.3 Selectie- en gunningscriteria	21
3.3.1 Juridisch kader	21
3.3.2 Selectiecriteria	22
3.3.3 Gunningcriteria	23
3.4 Doorkruising privaat- en publiekrecht	25
3.5 Verhouding aanbestedingsrecht en Didam	25
3.5.1 Wanneer moet de gemeente een aanbestedingsprocedure voeren?.....	26
3.5.2 Geen overheidsopdracht bij publiekrechtelijke bevoegdheden	26
3.5.3 Doorleggen aanbestedingsverplichting werken en diensten aan particulieren	26

Hoofdstuk 4	Openbare selectieprocedure voor verschillende uitgiftecategorieën	27
4.1	Woningbouw	27
4.1.1	Projectmatig particulier opdrachtgeverschap	27
4.1.2	Collectief particulier opdrachtgeverschap	30
4.1.3	Sociale woningbouw	30
4.1.4	Projectmatige woningbouw	30
4.2	Bedrijventerreinen	31
4.3	Erfpacht	31
4.4	Snippergroen.....	31
4.4.1	Beeldbepalende functie en uitgifte.....	32
4.4.2	Toetsingscriteria uitgifte	32
4.5	Gemeentelijk vastgoed	32
4.5.1	Commercieel vastgoed	32
4.5.2	Erfpacht van oudsher	33
4.6	Volkstuinen & hobbyweides	33
4.7	Pachtgronden.....	34
4.7.1	Reguliere pacht	34
4.7.2	Geliberaliseerde pacht.....	34
4.7.3	Toetsing bij grondkamer Zuidwest	34
4.7.4	Pachtovereenkomst wijzigen of ontbinden.....	35
4.7.5	Werkwijze in het kader van Didam-arrest.....	35
4.8	Recht van opstal voor leidingen en zendmasten.....	36
Hoofdstuk 5	Jurisprudentielijst.....	37
5.1	Europese Unie	37
5.2	Nederland	37
Bijlagen		39
I.	Inschrijfformulier uitgifte gemeentelijke kavels.....	39
II.	Inschrijfformulier volkstuinen, weides en snippergroen	41
III.	Inschrijfformulier pacht.....	42
IV.	Stroomschema uitgiftetraject.....	44

Begrippenlijst

Bankinstelling	Bankinstelling die als zodanig is opgenomen in de financiële registers zoals bedoeld in de Wet financieel toezicht en bevoegd is het bedrijf van bank uit te voeren.
Bouwclaim	Een private partij verkoopt hun grond aan de gemeente waarbij de partij als tegenprestatie bouwrijpe grond van de gemeente verwerft met het recht om die bouwrijpe gronden te bebouwen, binnen de door de gemeente Borsele vastgestelde kaders ¹ .
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap	Een collectief van natuurlijke personen, zoals bedoeld in lid 4, tweede volzin en onder a. en b. van artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
College	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Borsele.
Gegadigde	Een partij die bereid is én in staat is om een onroerende zaak te gebruiken voor de functie waarvoor de gemeente Borsele die uitgeeft. ²
Gezamenlijke huishouding	Huishouding als bedoeld in artikel 3 van de Participatiewet, met uitzondering van hen die in de eerste of tweede in familieverhouding met elkaar staan.
Gunningscriteria	Maatstaven waaraan een geselecteerde gegadigde, het plan van een geselecteerde gegadigde of het bod van een geselecteerde gegadigde moet voldoen, om voor gunning in aanmerking te kunnen komen.
K.k.	Vraagprijs kosten koper. Kosten die een koper betaalt bij de aankoop van een bestaande woning. Dit kunnen bijvoorbeeld de overdrachtsbelasting of de kadasterkosten zijn. Deze kosten zijn niet inbegrepen in de koopsom van een bestaande woning. ³

¹ Definitie ontleend aan M. van der Hee, *Bouwclaimmodel. Terug van weggeweest?*, Delft: Technische Universiteit Delft 2011, p. 31.

² Definitie ontleend aan, S. Elbertsen, E.W.J. de Groot & W.I. de Vries, annotatie bij HR 15 november 2024 ECLI:NL:HR:2024:1661 'Didam II-arrest. Grondtransacties voor overheidslichaam.', *BR* 2025/6.

³ Definitie ontleend aan 'Kosten koper', *Eigenhuis.nl*.

Marktconform	Prijs waartegen grond op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper wordt overgedragen in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen handelen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.
Natuurlijk persoon	Een mens van vlees en bloed, die rechten en plichten heeft, niet bedrijfsmatig handelend noch handelend als ware het bedrijfsmatig en niet minderjarig is in de zin van artikel 1:233 van het Burgerlijk Wetboek.
Omgevingsmaatregelen	Maatregelen die de gemeente Borsele kan inzetten en/of heeft ingezet om ruimtegebruik te regelen, zoals een wijziging van het omgevingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.
Projectmatig particulier opdrachtgeverschap	Eén natuurlijk persoon of één gezamenlijk huishouden werkt samen met een geregistreerd architect en een aannemer om een woning op een bouwrijpe kavel te (doen) realiseren.
Rechtspersoon	Personen overeenkomstig artikel 2:5 van het Burgerlijk Wetboek.
Selectiecriteria	Maatstaven waaraan een gegadigde of het plan van de gegadigde moet voldoen, om als geschikte gegadigde te kunnen worden gekozen. Deze eisen betreffen het subject (de gegadigde) en stellen waaraan een potentiële gegadigde moet voldoen om mee te kunnen doen met de uitgifte.
Sociale huur	Huurwoningen met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
Uitsluitingsgronden	Omstandigheden die een potentiële gegadigde zelf betreffen en in het algemeen uitsluiting van deelname aan een uitgifte rechtvaardigen.
Vastgoed	Zaken, zoals vermeld in artikel 3:3 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Borsele heeft haar Nota Grondbeleid herzien. Dit mede naar aanleiding van gewijzigde wet- en regelgeving. Het met name de inwerkingtreding van de Omgevingswet, gewijzigde jurisprudentie (de door de Hoge Raad gewezen arresten het Didam I⁴ en het Didam II⁵), de grote maatschappelijke opgaven waar de gemeente Borsele voor staat en veranderde marktomstandigheden heeft de gemeente Borsele haar Nota Grondbeleid herzien. Dat resulteerde op 9 januari 2025 in de vastgestelde Nota Grondbeleid 2025-2028. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Nota Grondbeleid is de Nota Grondbeleid 2015-2019 vervallen, waarin ook het uitgiftebeleid van de gemeente Borsele was opgenomen. Het uitgiftebeleid zoals dat nu in dit uitgifteprotocol is opgenomen is een uitwerking van de Nota Grondbeleid 2025-2028 en vervangt het uitgiftebeleid uit de Nota Grondbeleid 2015-2019.

1.2 Het uitgiftebeleid (definitie en doel)

In dit uitgifteprotocol zijn voorwaarden en richtlijnen vastgelegd waaraan wordt getoetst bij de uitgifte van gronden en gebouwen in eigendom van de gemeente Borsele. Uitgifte van gemeentelijke vastgoed kan op verschillende manieren gebeuren: verkoop, vestiging van een zakelijk recht (opstal of erfpacht), verhuur, pacht.

Didam-arresten

Specifiek is in dit uitgifteprotocol vastgelegd hoe de gemeente Borsele omgaat met het Didam-arrest. In de Didam-arresten verduidelijkt de Hoge Raad de regels voor overheden bij de uitgifte van vastgoed. Wij beschrijven in dit protocol de gevolgen van de Didam-arresten voor de praktijk en de algemene werkwijze van de gemeente Borsele bij de uitgifte van vastgoed. De gemeente verzekert hiermee de eenduidigheid van het proces van de uitgifte van haar vastgoed. Dit uitgifteprotocol bevat daarom een uniforme werkwijze die de gemeente voor alle gevallen van uitgifte volgt. Deze werkwijze houdt in dat de gemeente in gelijke gevallen gelijke procedures volgt.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 beschrijven we wanneer we een openbare selectieprocedure moeten voeren en wanneer een één-op-één uitgifte is toegestaan. Vervolgens gaan we in hoofdstuk 3 in op de soorten openbare selectieprocedures, uitsluitingsgronden en de selectie- en gunningscriteria die wij hanteren bij de uitgifte van vastgoed. In hoofdstuk 3 staat ook hoe de selectie- en gunningscriteria zich verhouden tot andere wet- en regelgeving. Verder gaan we in hoofdstuk 4 meer specifiek in op de soort selectieprocedure die we voeren voor uitgifte van bepaalde categorieën vastgoed. In hoofdstuk 5 sluiten we af met overzicht van de jurisprudentie waar wij in dit uitgifteprotocol naar verwijzen.

⁴ HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778.

⁵ HR 15 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1661.

Hoofdstuk 2 Openbare selectieprocedure en één-op-één uitgifte

Tenzij een uitzondering van toepassing is, moet de gemeente een openbare selectieprocedure volgen wanneer zij van plan is om gemeentelijk vastgoed uit te geven. In dit hoofdstuk komt aan bod hoe we de openbare selectieprocedure inkleden. Daarnaast gaan we in op de enige uitzondering, namelijk één-op-één uitgifte op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria.

De criteria houden kort gezegd het volgende in:

Objectief: Gebaseerd op feiten en niet beïnvloed door interne opinies.

Redelijk: De eisen die aan deelnemers aan de selectieprocedure worden gesteld dienen onder meer proportioneel te zijn in relatie tot de vastgoed- of gebiedsontwikkeling die op de betreffende locatie in overeenstemming met het gemeentelijke beleid is beoogd⁶.

Toetsbaar: De eis dat het mogelijk is om de gegadigden of het plan van de gegadigden aan de hand van criteria te kunnen bevestigen of te weerleggen.

2.1 Openbare selectieprocedure

Met de in dit uitgifteprotocol beschreven werkwijze, handelen we transparant en voldoen we aan de door de Hoge Raad geformuleerde Didam-criteria. Die houden – kort gezegd – in dat een overheidslichaam, zoals een gemeente, op grond van het gelijkheidsbeginsel mededingingsruimte moet bieden als er bij de uitgifte van een zaak meerdere gegadigden te verwachten zijn. Dit moet een overheidslichaam doen door het verzorgen van een transparante selectieprocedure met criteria die objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Hierbij moet in algemene zin worden opgemerkt dat het hanteren van reeds bestaand beleid als criterium bij uitgifte van gronden objectief is en niet duidt op favoritisme en/of willekeur.⁷ De selectieprocedure moet daarnaast een passende mate van openbaarheid bevatten.

2.1.1 Stappenplan openbare selectieprocedure

De gemeente Borsele houdt een openbare selectieprocedure die met een publicatie in het Gemeenteblad wordt aangekondigd via www.officielebekendmakingen.nl. Slechts in gevallen waarbij 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 uitgifte, houden we geen openbare selectieprocedure. Wanneer de selectieprocedure is gepubliceerd en is gehouden, maakt de gemeente haar beslissing bekend aan alle deelnemers van de selectieprocedure. Deze beslissing is voorzien van een motivering.

Stappenplan openbare selectieprocedure	
Stap	Actie
1	Collegebesluit tot voornemen uitgifte.
2	Publicatie in het Gemeenteblad met vervalt termijn en eventueel publicatie via andere kanalen van de gemeente Borsele (bijvoorbeeld website, Bevelandse Bode).
3	Openbare selectieprocedure op basis van selectiecriteria en gunningscriteria

⁶ A.G. Bregman, *Handreiking implementatie van het arrest Didam in het gemeentelijke grond(uitgifte) beleid ten behoeve van vastgoed- en gebiedsontwikkeling*, Voorburg: BZK, NEPROM, VNG, VvG 2022, p. 12.

⁷ Hof Arnhem-Leeuwarden 27 mei 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:3242, r.o. 6.30.

4	Bekendmaking voornemen tot gunning aan deelnemers en termijn om daarop te reageren.
5	Besluit tot gunning door het college dan wel het sluiten van een overeenkomst.

2.1.2 Toelichting stappenplan openbare selectieprocedure

2.1.2.1 Collegebesluit

Het college neemt een besluit waarin het college een onderbouwing geeft van het voornemen tot uitgifte via een openbare selectieprocedure. Eveneens neemt het college een besluit op basis van welke soort selectieprocedure en op basis van welke criteria de gunning plaatsvindt.

2.1.2.2 Publicatie

Nadat het college positief heeft besloten, publiceren we het voornemen tot uitgifte met daarin de aankondiging van de openbare selectieprocedure. Het voornemen publiceren we in het Gemeenteblad met – voor zover van toepassing – een verwijzing naar de website van de gemeente Borsele waar nadere informatie te vinden is. In voorkomende gevallen kan er de gemeente Borsele ook voor kiezen ervoor uitgiftes ook te publiceren via andere kanalen, bijvoorbeeld de “Bevelandse Bode”.

2.1.2.3 Openbare selectieprocedure

Afhankelijk van het type en de omvang van het vastgoed in combinatie met de activiteiten die we daar willen toestaan, maken we een keus welke selectiemethode – en eventueel de manier waarop gunning plaatsvindt – we hanteren. De gemeente Borsele hanteert bij de openbare selectieprocedure selectie- en één of meerdere gunningscriteria. Wanneer bijvoorbeeld bij plannen of initiatieven een bepaalde ambitie wordt nagestreefd kennen we naast de prijs ook aan het aspect kwaliteit gewicht toe. In hoofdstuk 3 gaan we verder in op zowel de selectiemethode als op de selectie- en gunningscriteria.

2.1.2.4 Bekendmaking voornemen tot gunning

Het voornemen tot gunning aan de gegadigde met de beste aanbieding delen we ook mee aan alle deelnemers die aan de openbare selectieprocedure hebben meegedaan. Aan hen bieden we de mogelijkheid te reageren op de gunning. In de publicatie nemen we in beginsel een fatale termijn van twintig kalenderdagen op. Voor de termijn is aansluiting gezocht bij de standstilltermijn van het aanbestedingsrecht.⁸ Gedurende die termijn kunnen andere deelnemers reageren op de door de gemeente beoogde uitgifte. In de publicatie nemen we op dat een afgewezen deelnemer tegen het gemeentelijk voornemen tot gunning een kort geding kan aanspannen.

2.1.2.5 Besluit tot gunning of sluiten overeenkomst

Wanneer een van de deelnemers aan de openbare selectieprocedure een kort geding aanspant, wacht de gemeente Borsele het oordeel van de kortgedingrechter af.

Wanneer een deelnemer na het oordeel van de kortgedingrechter besluit alsnog een bodemprocedure te starten kan de gemeente besluiten de bodemprocedure af te wachten of op eigen risico te gunnen. Uit beide Didam-arresten volgt namelijk niet dat een overheidslichaam gehouden zou zijn om pas definitief tot uitgifte over te gaan nadat alle procedures daarover onherroepelijk zijn geworden.

Wanneer binnen de genoemde termijn van twintig kalenderdagen geen kort geding is aangespannen, gaan we over tot gunning en het ondertekenen van een overeenkomst tussen partijen.

⁸ Artikel 2.127 Aanbestedingswet 2012.

2.1.2.6 Overeenkomst met totstandkomingsvoorbehoud

De gemeente Borsele kan een overeenkomst sluiten met de partij aan wie zij een opdracht wenst te gunnen gedurende de standstilltermijn. De gemeente Borsele neemt bij die overeenkomst een totstandkomingsvoorbehoud op onder meer inhoudende dat de overeenkomst pas tot stand komt, nadat de standstilltermijn verlopen is en er zich geen andere gegadigden hebben gemeld.⁹

2.1.3 Publicatie van de openbare selectieprocedure

De gemeente Borsele streeft naar een uniforme manier van publiceren. Dat betekent dat we in ieder geval de volgende onderdelen opnemen in een publicatie.

Publicatieonderdelen voor aankondiging openbare selectieprocedure	
Onderdeel	Omschrijving
1	Het voornemen tot uitgifte.
2	Beschrijving van uit te geven vastgoed, inclusief de kadastrale gegevens.
3	De door de gemeente toegestane activiteiten t.a.v. het vastgoed.
4	Selectie- en gunningscriteria waaraan partijen die aan de selectieprocedure deelnemen, moeten voldoen.
5	Het verloop van de selectieprocedure.

2.2 Eén-op-één uitgifte

De gemeente Borsele volgt geen openbare selectieprocedure als er op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria bij voorbaat al vaststaat dat er maar één gegadigde in aanmerking komt voor de uitgifte.

2.2.1 Stappenplan één-op-één uitgifte

We maken het voornemen tot één-op-één uitgifte kenbaar via een publicatie in het Gemeenteblad, www.officielebekendmakingen.nl. Deze publicatie wordt vergezeld van een weergave van de objectieve, toetsbare en redelijke criteria zoals die door de Hoge Raad zijn gewezen in de Didam-jurisprudentie.

Stappenplan één-op-één uitgifte	
Stap	Actie
1	Collegebesluit tot voornemen uitgifte.
2	Publicatie in het Gemeenteblad met vervaltermijn.
3	Vervaltermijn afwachten.
4	Wanneer kort geding aanhangig is gemaakt, het oordeel van de rechter afwachten.

⁹ Een totstandkomingsvoorbehoud kwalificeert niet als opschortende voorwaarde, zoals omschreven in artikel 6:21 van het Burgerlijk Wetboek. Een dergelijk voorbehoud verhindert dat een rechtshandeling tot stand komt die in werking treedt na goedkeuring en bewerkstelligt dat een overeenkomst pas tot stand komt na het verlenen van goedkeuring. Zie daarvoor onder meer HR 1 juni 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV1748, r.o. 3.10.2.

5	Wanneer geen kort geding aanhangig is gemaakt, overgaan ondertekening van de overeenkomst.
---	--

2.2.2 Toelichting stappenplan één-op-één uitgifte

2.2.2.1 Collegebesluit

Het college besluit tot het voornemen van een één-op-één uitgifte. Het besluit bevat een duidelijke motivatie waarom het college tot een één-op-één uitgifte wil overgaan.

2.2.2.2 Publicatie

Na het collegebesluit publiceren we het voornemen tot uitgifte in het Gemeenteblad. De publicatie wordt vergezeld van een weergave van de objectieve, toetsbare en redelijke criteria zoals die door de Hoge Raad zijn gewezen in de Didam-jurisprudentie.

2.2.2.3 Vervaltermijn

In de publicatie nemen we een vervaltermijn op van twintig kalenderdagen. Binnen deze termijn kunnen derden – die menen dat zij ook voor de uitgifte in aanmerking komen – een kort geding aanhangig maken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant, zittingslocatie Middelburg.

Hoewel de rechter heeft geoordeeld dat een dergelijke vervaltermijn geen wettelijke vervaltermijn is, noch een contractueel overeengekomen vervaltermijn, vindt de gemeente voor het opnemen van de termijn aansluiting bij het leerstuk van rechtsverwerking.¹⁰ Het leerstuk van rechtsverwerking houdt in dat een partij een recht of bevoegdheid kan verspelen door gedragingen die in strijd zijn met de redelijkheid en billijkheid, waardoor een ander erop mag vertrouwen dat dit recht niet meer geldend wordt gemaakt. De Hoge Raad heeft geoordeeld dat enkel het tijdsverloop onvoldoende is om rechtsverwerking te kunnen aannemen. Er moet sprake zijn van bijzondere omstandigheden op grond waarvan bij de gemeente Borsele vertrouwen is gewekt dat de rechthebbende zijn aanspraak niet meer geldend zal maken, of waardoor de positie van de gemeente onredelijk verzwaard of benadeeld zou worden als het recht of de bevoegdheid alsnog geldend wordt gemaakt. Tijdsverloop kan wel als een van de relevante omstandigheden meewegen bij de beoordeling van de vraag of de rechthebbende zich heeft gedragen op een wijze die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onverenigbaar is met het geldend maken van zijn recht of bevoegdheid.¹¹ We vinden ook steun voor het opnemen van de twintig-dagen-termijn in literatuur. Voor Didam-publicaties bestaat geen uniforme standaard en er is geen passende verjaringstermijn voor opgenomen. Om die reden doorkruist rechtsverwerking na een twintig-dagen-termijn niet een verjaringstermijn (op onaanvaardbare wijze).¹²

Daarnaast wordt rechtsverwerking vaak aangenomen wanneer de rechthebbende een uitgelezen spreekmoment voorbij heeft laten gaan: een moment waarop hij de wederpartij bij uitstek erop had kunnen en moeten wijzen dat hij meent een recht te hebben en dat hij dat (mogelijk) gaat uitoefenen.¹³ Een persoon die meent potentiële gegadigde te zijn heeft dus binnen de twintig-dagen-termijn een uitgelezen kans om de gemeente Borsele erop te wijzen dat hij meent recht te hebben op het mededingen naar een bepaalde uitgifte en dat hij dat recht gaat laten gelden door bij de rechtbank een kortgedingprocedure te starten.

¹⁰ Rb. Midden Nederland 7 maart 2025, ECLI:NL:RBMNE:2025:927, r.o. 2.6.

¹¹ Hoge Raad 11 november 2016, ECLI:NL:HR:2016:2574, r.o. 4.2.

¹² Groene Serie Verbintenissenrecht § 4.3.7.3. bij art. 6:2 BW.

¹³ Groene Serie Verbintenissenrecht § 4.4.1.3. bij art. 6:2 BW.

De gemeente Borsele kan ook een kortere standstilltermijn dan 20 kalenderdagen aanhouden. De gemeente Borsele hanteert een vervaltermijn van 7 of 10 kalenderdagen als zich situaties voordoen waarin direct duidelijk is en objectief is vast te stellen dat zich geen andere persoon zal aandienen voor een bepaald initiatief. Dit is vergelijkbaar met de verkorte termijn voor meervoudig onderhands aanbesteden, zoals benoemd in de Gids Proportionaliteit 3^e herziening, 1 januari 2022.

NB het analoog aansluiten voor een kortere standstilltermijn bij de Gids Proportionaliteit betekent nadrukkelijk niet dat dan automatisch (ook) sprake is van een aanbestedingsplichtige opdracht.

2.2.2.4 Kort geding aanhangig gemaakt

Als een serieuze gegadigde binnen de vervaltermijn een kort geding is gestart, wacht de gemeente Borsele het oordeel van de rechter af en handelt naar dat oordeel met betrekking tot de uitgifte. Wanneer een deelnemer na het oordeel van de kortgedingrechter besluit alsnog een bodemprocedure te starten kan de gemeente besluiten de bodemprocedure af te wachten of op eigen risico te gunnen. Uit beide Didam-arresten namelijk kan niet worden afgeleid dat een overheidslichaam dat tijdig een voornemen tot uitgifte heeft gepubliceerd – waarop volgens hem de uitzondering op de Didam-regels van de enige serieuze kandidaat van toepassing is – gehouden zou zijn om de voorgenomen uitgifte pas definitief te sluiten, nadat alle procedures daarover tot in (hoogste) instantie onherroepelijk zijn geworden.¹⁴

2.2.2.5 Geen kort geding aanhangig gemaakt

Als een serieuze gegadigde binnen de vervaltermijn géén kort geding is gestart, gaan we over tot uitgifte en het sluiten van de koopovereenkomst.

2.2.3 Publicatie aankondiging één-op-één uitgifte

In het geval van een publicatie van een één-op-één uitgifte streeft de gemeente Borsele naar een uniforme manier van publiceren. De Hoge Raad heeft namelijk bepaald dat bij een voorgenomen één-op-één uitgifte altijd een verplichting tot publicatie bestaat.¹⁵ Hiertoe is het wenselijk dat (zowel) de publicatie van een selectieprocedure als een voornemen tot (onderhandse) uitgifte zoveel mogelijk op identieke wijze en op een vaste plek bekend wordt gemaakt. Dat betekent dat we in ieder geval de volgende aspecten opnemen in een publicatie.

Publicatieonderdelen voor aankondiging één-op-één uitgifte	
Aspect	Omschrijving
1	Het voornemen tot uitgifte.
2	Beschrijving van uit te geven vastgoed, inclusief de kadastrale gegevens.
3	De door de gemeente toegestane activiteiten t.a.v. het vastgoed
4	Motivering één-op-één uitgifte.
5	Vervaltermijn met de mogelijkheid aanspannen kort geding.

De gemeente Borsele communiceert richting de wederpartij dat zij het voornemen tot één-op-één uitgifte publiceert en de vervaltermijn wil afwachten voordat zij overgaat tot daadwerkelijke uitgifte. De gemeente Borsele doet dit om te voorkomen dat zij ongewild het vertrouwen wekt bij

¹⁴ Hof Arnhem-Leeuwarden 27 mei 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:3242, r.o. 6.18.

¹⁵ HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778, r.o. 3.1.6.

de wederpartij dát er daadwerkelijk één-op-één geleverd gaat worden. Een zogenoemd negatief belang bij gewekt vertrouwen willen we te allen tijde voorkomen.¹⁶

De gemeente Borsele legt goed en toetsbaar uit waarom de gemeente één-op-één contracteert als sprake is van één serieuze gegadigde. Een opsomming van een aantal criteria is in dat geval niet van belang, zolang de gemeente Borsele voldoet aan de ratio van de Didam-arresten. De ratio daarvan is namelijk dat (derde) belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om na te gaan waarom de gemeente Borsele van plan is een onroerende zaak aan één gegadigde uit te geven in plaats van een openbare selectieprocedure te organiseren. Ook dient de publicatie in dat geval voor derden om op te komen tegen het gemeentelijk voornemen, als zij menen dat de uitgifte en de redenen daartoe volgens die derden de toets der kritiek van het Didam-arrest niet kunnen doorstaan.¹⁷ Geïnteresseerden moeten de kennisgevingen gemakkelijk kunnen vinden.

2.2.4 Eén-op-één uitgifte zonder mededingingsruimte

Hierna gaan we in op specifieke situaties van één-op één uitgifte waarbij de gemeente het voornemen tot uitgifte niet hoeft te publiceren.

2.2.4.1 Ontwikkelingen van dwingende reden

Ook bij ‘externe’ ontwikkelingen die een dwingende reden vormen hoeft de gemeente geen mededingingsruimte te bieden. Bijvoorbeeld bij de situatie waarin een maatschappelijke organisatie die sinds jaar en dag een ruimte huurt van een woningcorporatie op enig moment op straat komt te staan, omdat de woningcorporatie gaat herontwikkelen of bij een situatie waarin een partij een specifieke wettelijke taak uitoefent.¹⁸

2.2.4.2 Uitgifte tussen overheden onderling

Wanneer sprake is van een voornemen tot gronduitgifte tussen overheden onderling is het bieden van mededingingsruimte niet nodig. De algemene beginselen van behoorlijk bestuur zijn bedoeld om burgers te beschermen tegen het handelen van de overheid.¹⁹ Dit betekent andersom dat deze beginselen niet van toepassing zijn in het privaatrechtelijk rechtsverkeer tussen overheden onderling. Op een privaatrechtelijke overeenkomst waarbij een overheidslichaam grond verkoopt aan een ander overheidslichaam is het gelijkheidsbeginsel niet van toepassing, zoals het gelijkheidsbeginsel ook niet van toepassing is in het privaatrechtelijke rechtsverkeer tussen burgers en/of bedrijven onderling.²⁰

Overheidsinstanties voeren hun taken uit in het kader van het algemeen belang. De gemeente Borsele (ver)koopt een onroerende zaak dus niet om zuiver commercieel actief te zijn op de markt. Wanneer de gemeente Borsele een onroerende zaak aan een medeoverheid aanbiedt in het kader van het algemeen belang – dan wel vice versa – wordt die zaak niet op de reguliere markt

¹⁶ Rb. Midden-Nederland 18 juni 2025, ECLI:NL:RBMNE:2025:2898, r.o. 4.13 en 4.14.

¹⁷ Hof Den Haag 27 maart 2025, ECLI:NL:GHDHA:2025:476, r.o. 6.3 en Hof Arnhem-Leeuwarden 27 mei 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:3242, r.o. 6.26.

¹⁸ G.K. den Uyl-Slagter J. Wieland, ‘Drie jaar Didam-regels: het Didam II-arrest als nieuw baken?’, *BR* 2025, aflevering 1, artikel 2, § 2.6.

¹⁹ *Kamerstukken II* 1988/89, 21221, nr. 3 (MvT Awb I).

²⁰ A. van Delden & P. Overwater, ‘Is het gelijkheidsbeginsel uit 'Didam' van toepassing bij één op één verkoop tussen overheden?’, Overwater Grondbeleid Adviesbureau 15 juni 2022, <https://ap.lc/aQkDz>.

gebracht. Van marktwerking en daarmee het bieden van mededingingsruimte op grond van het gelijkheidsbeginsel is in die gevallen geen sprake.²¹

2.2.5 Niet-limitatieve lijst één-op-één uitgifte

In de navolgende gevallen zijn situaties opgesomd waarbij een één-op-één uitgifte gerechtvaardigd is. Onderstaande lijst is een niet-limitatieve opsomming. De gemeente Borsele publiceert deze voorgenomen uitgiftes met uitzondering van de situaties als vermeld in § 2.2.4 Eén-op-één uitgifte zonder mededingingsruimte.

Verkoop/uitgifte	Het nakomen van een eerdere (onderhandelings)toezegging, waarbij – vanwege een belangenafweging – het vertrouwensbeginsel prevaleert (boven het gelijkheidsbeginsel). ²²
	Verkoop/uitgifte van een specifiek vastgoed, zoals bouwkavels voor sociale huurwoningen (uit hoofde van prestatieafspraken). ²³
	Zelfrealisatie en een integrale gebiedsontwikkeling. ²⁴
	Nakoming van een bouwclaim. ²⁵
	Uitgifte aan een professionele ontwikkelaar voor een specifiek woningbouwplan die beschikt over de voor dat plan benodigde ontwikkelkracht, zowel in financiële als technische zin. ²⁶
	Een (noodzakelijke) ruiltransactie (ter uitvoering van een wettelijke verplichting). ²⁷
	Een ongevraagd voorstel of initiatief (unsolicited proposal) waarbij een marktpartij bijvoorbeeld een innovatieve oplossing aandraagt voor een bepaald probleem

²¹ A. van Delden & P. Overwater, 'Een tweede argument waarom het gelijkheidsbeginsel van 'Didam', naar wij denken, niet van toepassing', *Overwater Grondbeleid Adviesbureau* 29 juni 2022, <https://ap.lc/WKQuA>.

²² Zie o.m. Rb. Noord-Nederland 31 januari 2024, ECLI:NL:RBNNE:2024:195, r.o. 4.19 en 4.20, Rb. Amsterdam 7 april 2024, ECLI:NL:RBAMS:2023:2170, r.o. 4.7 en 4.8, Rb. Noord-Holland 26 april 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:4303, r.o. 4.11 en Hof Arnhem-Leeuwarden 5 december 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:10355, r.o. 3.10.

²³ Rb. Limburg 10 juli 2024, ECLI:NL:RBLIM:2024:4182, r.o. 4.13-4.15, Rb. Noord-Holland 7 september 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:10221, r.o. 4.19 en Rb. Gelderland 12 november 2024, ECLI:NL:RBGEL:2024:7902, r.o. 5.9.

²⁴ Rb. Gelderland 25 augustus 2022, ECLI:NL:RBGEL:2022:5141 en Rb. Rotterdam 16 september 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:7887.

²⁵ Rb. Oost-Brabant 8 juli 2022, ECLI:NL:RBOBR:2022:2962, Rb. Midden Nederland 22 augustus 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:3350, Rb. Overijssel 14 september 2022, ECLI:NL:RBOVE:2022:2584 en Hof Den Haag 27 maart 2025, ECLI:NL:GHDHA:2025:476.

²⁶ Rb. Midden-Nederland 27 maart 2025, ECLI:NL:RBMNE:2025:1355, r.o. 4.8-4.14.

²⁷ Hof Arnhem-Leeuwarden 23 juli 2024, ECLI:NL:GHARL:2024:4816.

	(passend binnen de algemene beleidskaders van de gemeente). ²⁸
	Een noodzakelijke bedrijfsverplaatsing. ²⁹
	Ter voorkoming van onlogische erfgronden. ³⁰
	Uitgifte van gronden door een rechtspersoon aan een gemeente die die rechtspersoon heeft opgericht en welke gemeente voor 100 % eigenaar is van die rechtspersoon. ³¹
	Uitgifte van restpercelen die vallen onder de definitie “snippergroen”. ³²
	Uitgifte van gronden aan een vergunninghouder waarbij het college het bevoegd gezag is, gekoppeld aan privaatrechtelijke toestemming van de gemeente om de gronden waarop de vergunning betrekking heeft, te gebruiken. ³³
	Uitgifte van gronden aan een partij met wie de gemeente een recht van eerste koop is overeengekomen, zowel vóór de gewezen Didam-arresten als erna, onder meer waarbij een geïnteresseerde derde zich niet kan beroepen op het gelijkheidsbeginsel als hij niet aan gestelde uitgiftecriteria kan voldoen. ³⁴
	Uitgifte van gronden aan een partij met wie een recht van eerste koop is overeengekomen en het niet eerbiedigen daarvan door de gemeente leidt tot een wanprestatie aan de zijde van de gemeente. ³⁵

²⁸ Hof 's-Hertogenbosch 2 juli 2024, ECLI:NL:GHSHE:2024:2128.

²⁹ Rb. Den Haag 5 oktober 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:10163.

³⁰ Rb. Den Haag 17 november 2023, ECLI:NL:RBDHA:2023:17931, r.o. 4.1-4.5.

³¹ Rb. Overijssel 20 januari 2025, ECLI:NL:RBOVE:2025:240, r.o. 4.16.

³² Rb. Rotterdam 7 september 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:8254, r.o. 4.10.

³³ Rb. Den Haag 29 januari 2025, ECLI:NL:RBDHA:2025:4022, r.o. 5.12 & Gerechtshof Den Haag 22 juli 2025, ECLI:NL:GHDHA:2025:1390, m.n. r.o. 6.6-6.8. De rechtbank Den Haag stelt in r.o. 5.15-5.17 verder dat het opnemen van het hebben van een vergunning als selectie criterium geoorloofd is ter waarborging van een doelmatig en veilig gebruik waarmee het algemeen belang wordt gediend. Zie ook: Rb. Midden Nederland 7 maart 2025, ECLI:NL:RBMNE:2025:927, r.o. 3.1-3.14 en Hof Arnhem-Leeuwarden 27 mei 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:3242, r.o. 6.27-6.31.

³⁴ Rb. Noord-Nederland 29 april 2025, ECLI:NL:RBNNE:2025:1582, r.o. 5.5-5.12.

³⁵ Rb. Gelderland 23 april 2025, ECLI:NL:RBGEL:2025:3181, r.o. 2.17 (gepubliceerd op 30 april 2025).

	Het realiseren van (een) actueel, openbaar, vastgesteld beleid(sdoel) via een uitgifte. Dat mogelijk andere manieren bestaan dan overgaan tot uitgifte voor het oplossen van een (beleids)knelpunt betekent niet dat daar niet voor gekozen kan worden. Daarbij mag een openbaar lichaam zich door particuliere initiatieven laten leiden mits het voornemen tot uitgifte tijdig gepubliceerd wordt, anders ontstaat een onrechtmatige handeling. ³⁶
Verlenging	Verlenging van huurovereenkomsten. ³⁷

³⁶ Hoge Raad 15 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1661, r.o. 3.5.3 en Rb. Midden-Nederland 5 juni 2025, ECLI:NL:RBMNE:2025:2742, r.o. 4.11, 4.12 en 4.14.

³⁷ Rb. Noord-Holland 4 augustus 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:7046, r.o. 4.7

Hoofdstuk 3 Selectieprocedure

Wanneer is vastgesteld dat er een openbare selectieprocedure moet plaatsvinden, stellen we vast welke soort selectieprocedure we hanteren. Daaropvolgend formuleren we – indien noodzakelijk – uitsluitingsgronden.

Ook stellen we selectie- en gunningscriteria op voor de openbare selectieprocedure. In dit hoofdstuk lichten we deze onderwerpen toe en lichten we beknopt toe hoe we ervoor waken dat we met het stellen van criteria het publiekrecht niet onaanvaardbaar doorkruisen. Ook gaan we globaal in op hoe de openbare selectieprocedure die voortvloeit uit de Didam-arresten zich verhoudt tot het aanbestedingsrecht.

3.1 Soorten selectieprocedure

De gemeente Borsele hanteert de volgende selectieprocedures: uitgifte bij inschrijving, uitgifte via een vergelijkende toets en uitgifte op basis van binnenkomst van inschrijving. In Hoofdstuk 4 staat welke selectieprocedure we hanteren per specifieke soort uitgifte. Hoewel het niet vaak zal voorkomen dat gemeentelijke grond via een makelaar wordt uitgegeven, sluiten we de mogelijkheid niet uit. In zulke gevallen verloopt de door de gemeente gekozen selectieprocedure via een erkende makelaar.

3.1.1 Verkoop bij inschrijving (hoogste prijs)

Wanneer de gemeente Borsele deze selectieprocedure hanteert, dienen gegadigden hun interesse kenbaar te maken op de bij die betreffende uitgifte aangewezen wijze. De gemeente Borsele beoordeelt of en in hoeverre aan de gestelde criteria voor inschrijving wordt voldaan. Eén van deze criteria zal dus in ieder geval zijn dat het bedrag gelijk of hoger moet zijn dan de door de gemeente vastgestelde prijs. Deze minimale, marktconforme prijs laten we vaststellen door een erkend, gecertificeerd taxateur. Een gegadigde brengt dus bij deze selectieprocedure een bod uit, waarbij de hoogste bieder in aanmerking komt voor een transactie.

3.1.2 Vergelijkende toets

Wanneer de gemeente Borsele deze selectieprocedure hanteert, selecteert zij niet alleen op basis van prijs maar ook op basis van andere gunningscriteria. Aan een gegadigde kennen we punten toe als de gegadigde voldoet aan de door de gemeente Borsele vastgestelde gunningscriteria. Per gunningscriterium wordt de hoogte van de te behalen punten bepaald. De gemeente Borsele kan bij deze procedure een keuze maken tussen een vaste getaxeerde prijs of een te bieden vanaf-prijs. Gegadigden maken hun interesse kenbaar op de manier die de gemeente voorschrijft. We toetsen eerst of gegadigden aan de gestelde selectiecriteria voldoen. Aan gegadigden die aan de selectiecriteria voldoen rekenen we vervolgens punten toe in de mate waarin zij aan de gunningscriteria voldoen.

3.1.3 Op datum van binnenkomst

De gemeente Borsele hanteert deze selectieprocedure bij de uitgifte van gronden die zij op voorraad heeft. Een specifiek voorbeeld hiervan is de uitgifte van woningbouwkavels in projectmatig particulier opdrachtgeverschap, zie paragraaf 4.1.1. Op de website van de gemeente worden gemeentelijke kavels geplaatst, namelijk www.borsele.nl/bouwgrond. Iedere belangstellende heeft de mogelijkheid om zich op een gemeentelijke belangstellendenlijst per kern te laten plaatsten. Gegadigden kunnen zich te allen tijde melden als belangstellende door middel van het correct invullen van een inschrijfformulier op de gemeentelijke website. Gegadigden kunnen zich melden door middel van het sturen van een e-mail naar het per dossier weergegeven e-mailadres. Daarbij is de ontvangstdatum en het tijdstip van ontvangst in het postvak van de desbetreffende ambtenaar leidend om de binnenkomst te bepalen. Bij alle

toekomstige uitgifterondes blijft de door belangstellenden opgebouwde inschrijftijd per kern leidend voor de rangvolgorde van gunning van opties op de kavels. Het is in de gemeente Borsele al in ieder geval sinds 1995 de praktijk dat de gemeente Borsele bij de uitgifte van kavels dergelijke formele belangstellendenlijsten per kern hanteert waarbij belangstellenden altijd hun inschrijfdatum en -tijdstip hebben behouden, ook wanneer zij bij een specifieke uitgifteronde geen geschikte kavel aangeboden hebben gekregen.³⁸

3.2 Uitsluitingsgronden

Uitsluitingsgronden zien op gronden die een potentiële gegadigde op voorhand uitsluiten van mededinging. De gemeente geeft in de publicatie van een openbare selectieprocedure aan op basis van welke uitsluitingsgronden en gegevens een potentiële gegadigde wordt uitgesloten van mededinging. Deze uitsluitingsgronden kunnen onder meer de volgende betreffen:

1. De financiële hoedanigheid van een potentiële gegadigde.

Wanneer een potentiële gegadigde in staat van faillissement of liquidatie verkeert of surseance van betaling heeft aangevraagd wordt hij uitgesloten. Een potentiële gegadigde kan door middel van een uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel aantonen dat deze uitsluitingsgrond niet op hem van toepassing is. Het uittreksel levert een potentiële gegadigde aan bij de inschrijving en het uittreksel is actueel.

2. De oprechtheid van een potentiële gegadigde.

Wanneer een potentiële gegadigde valse verklaringen geeft bij het verstrekken van stukken en gegevens die nodig zijn ter beoordeling van de selectie- en gunningscriteria, wordt hij uitgesloten. Datzelfde geldt wanneer hij stukken of gegevens heeft achtergehouden of hij niet in staat is (gebleken) om de stukken die ter toetsing nodig zijn te overleggen. Denk hierbij aan het niet volledig invullen van een inschrijfformulier. Ook wanneer een potentiële gegadigde mededinging verstoort of vervalst, door bijvoorbeeld (prijs)afspraken te maken met een andere partij over wie zich voor welke uitgifte inschrijft, is dit een grond voor uitsluiting.

³⁸ Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 5 december 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:10355.

3. De Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (hierna: 'Wet Bibob').

De gemeente kan bij een voornemen tot uitgifte desgewenst een Bibob-toets laten uitvoeren. De Wet Bibob biedt gemeenten de mogelijkheid om dit bij vastgoedtransacties te laten doen.³⁹ Een potentiële gegadigde wordt uitgesloten wanneer uit een Bibob-toets of -advies van het Landelijk Bureau Bibob blijkt dat er gevaar bestaat dat de vastgoedtransactie (mede) zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten. Datzelfde geldt wanneer het gevaar bestaat dat in of met het vastgoed strafbare feiten (zullen) worden gepleegd. Ook geldt uitsluiting wanneer de feiten en omstandigheden erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of behoud van een vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd.⁴⁰

4. Het te laat, onjuist of onvolledig invullen van het inschrijfformulier, door bijvoorbeeld een niet (zelfstandig) vertegenwoordigingsbevoegde persoon.

Wanneer één of meerdere van de hiervoor genoemde uitsluitingsgronden van toepassing is/zijn, maakt dat de inschrijving ongeldig. De gemeente Borsele legt een inschrijving in dat geval terzijde waardoor een potentiële gegadigde wordt uitgesloten van (verdere) deelname aan de uitgifte.

3.3 Selectie- en gunningscriteria

De gemeente Borsele stelt vooraf selectie- en gunningscriteria op waar een potentiële gegadigden aan moet voldoen en welke documentatie aangeleverd moet worden, wil een potentiële gegadigde kunnen mededingen.

3.3.1 Juridisch kader

De selectie- en gunningscriteria moeten voldoen aan de door de Hoge Raad geformuleerde eis van objectiviteit, redelijkheid en toetsbaarheid. Deze eis betekent niet dat de gemeente Borsele alleen hoeft te selecteren op zuiver objectieve criteria, zoals hoogste prijs, volgorde van binnenkomst of loting. De gemeente Borsele heeft de beleidsvrijheid om kwaliteitscriteria op te stellen die (min of meer) subjectief zijn en daarmee een vergelijkende toets uit te voeren. De gemeente Borsele maakt in dat geval duidelijk waarop zij haar uiteindelijke keuze baseert.⁴¹

De gemeente Borsele mag geen criteria naar één specifieke gegadigde toeschrijven of criteria opstellen na onderhandeling met belangstellenden. Ook is het niet toegestaan een potentiële gegadigde uit te sluiten van mededinging als de gemeente met die partij in het verleden niet tot overeenstemming is gekomen tot een uitgifte van dezelfde gronden.⁴² Overigens betekent het niet volgen van de Didam-regels niet automatisch dat de gemeente Borsele tegenover iedereen aansprakelijk is die stelt interesse te hebben. Aansprakelijkheid kan enkel tegenover partijen

³⁹ Artikel 1, 5 en 5a Wet Bibob.

⁴⁰ Artikel 9 lid 3 Wet Bibob.

⁴¹ Rb. Den Haag 8 januari 2025, ECLI:NL:RBDHA:2025:52, r.o. 4.7.

⁴² Rb. Noord-Nederland 24 maart 2025, ECLI:NL:RBNNE:2025:1084, r.o. 5.7-5.8.

bestaan die daadwerkelijk aangemerkt kunnen worden als potentiële gegadigde die ten onrechte geen kans heeft gekregen.⁴³

Het verdient daarnaast nog opmerking dat het de gemeente Borsele geen beleidsvoorwaarde koppelt aan een uitgifte als daar slechts achteraf – dus na de selectie en voltooiing van de transactie – aan kan worden voldaan. Denk hierbij aan een dwingende omschrijving dat de gemeente in de selectieprocedure eist dat een gegadigde volgens bepaalde regelgeving handelt als die regelgeving ten tijde van de uitgifte nog niet is vastgesteld. Wel kan de gemeente Borsele als voorwaarde aan de uitgifte koppelen dat een gegadigde *in staat en bereid is* zich aan die nog vast te stellen voorwaarden te committeren. Ook is het van belang criteria eenduidig te formuleren. Zo kwalificeert een in de aankondiging verkapt vermeld criterium als onvoldoende kenbaar en niet als een transparante voorwaarde, wanneer het daarnaast niet eenduidig geformuleerd is.⁴⁴

3.3.2 Selectiecriteria

De gemeente geeft in de publicatie van de selectieprocedure aan welke stukken en gegevens de (potentiële) gegadigden moeten aanleveren zodat de gemeente aan de geschiktheidseisen kan toetsen. Wanneer een (potentiële) gegadigde niet beschikt over de gevraagde stukken c.q. gegevens, kan hij met andere stukken aantonen dat hij voldoet aan de geschiktheidseisen. Deze geschiktheidseisen kunnen onder meer het volgende betreffen:

1. De hoedanigheid van een potentiële gegadigde.

Denk hierbij aan gegevens over de bedrijfssector of de bedrijfstak, zoals projectontwikkelaars, bouwbedrijven, aannemers. Dit dient te worden aangetoond op basis van een inschrijving in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en/of is geregistreerd als fiscale eenheid bij de Belastingdienst. Daarnaast dient een afschrift van de recentste statuten aan de gemeente overgelegd te worden als het een rechtspersoon betreft. Ook kan de gemeente bij de uitgifte als eis opnemen dat alleen aan natuurlijke personen, alleen aan rechtspersonen of alleen aan bedrijven (al dan niet met begrenzing van het soort bedrijf) wordt uitgegeven.

2. Vereiste(n) van minimale financiële draagkracht

Het gaat hier met name om eisen van bewijsmiddelen, zoals een bankverklaring, een verzekeringsbewijs tegen beroepsrisico's, jaarrekeningen.

3. Aantoonbare kennis, kunde en ervaring met bepaalde ontwikkelactiviteiten.

Het gaat om eisen, zoals het overleggen van referentieprojecten of het overleggen van certificaten omtrent bepaalde saneringsactiviteiten of beroepsregistraties. Per uitgifte weegt de gemeente af of het eisen van dergelijke documentatie proportioneel is. In beginsel geldt dat hoe groter of hoe omvangrijker het ontwikkelgebied is, de mate van proportionaliteit toeneemt.

4. In het geval van particuliere uitgifte, de leeftijd van een potentiële gegadigde.

⁴³ Rb. Noord-Nederland 2 april 2025, ECLI:NL:RBNNE:2025:1214, r.o. 4.7 (gepubliceerd op 17 april 2025).

⁴⁴ Hof 's-Hertogenbosch 28 januari 2025, ECLI:NL:GHSHE:2025:207, r.o. 3.18, 3.19 en 3.21 (gepubliceerd op 28 april 2025).

5. Het conformeren aan gemeentelijke randvoorwaarden c.q. beleid.

De gemeente Borsele kan als eis opnemen dat een (potentiële) gegadigde het vastgoed alleen voor zichzelf gebruikt, dit mede om te voorkomen dat de gemeente een beleggingsobject uitgeeft. Daarnaast kan als eis worden gesteld dat de uitgifte alleen aan een nieuwe gegadigde wordt uitgegeven. Dit voorkomt ongewenste uitbreiding van bijvoorbeeld bedrijfskavels, pachtkavels of ontwikkellocaties. Van de eis alleen aan een nieuwe gegadigde uit te willen geven, kan de gemeente gemotiveerd afwijken.

Daarnaast kan de gemeente Borsele als eis opnemen dat een (potentiële) gegadigde bereid is zich te conformeren aan de gemeentelijke voorwaarden die voortkomen uit vigerend beleid en/of gemeentelijke regelgeving dat/die op de uit te geven vastgoed van toepassing zijn, zoals beeldkwaliteitseisen, een geldend planologisch regime, de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Borsele.

3.3.3 Gunningscriteria

Naast selectiecriteria neemt de gemeente Borsele ook een of meer gunningscriteria op. Met gunningscriteria dient het beste bod te worden geselecteerd. Specifiek voor de vergelijkende toetst geldt dat de gemeente bij de publicatie van de gunningscriteria aangeeft wat het aantal punten is dat een gegadigde kan behalen per criterium, hoe een onafhankelijke en onpartijdige beoordeling wordt gewaarborgd en hoe te handelen ingeval twee of meer gegadigden tezamen een even hoog aantal punten behalen. Deze criteria dienen objectief, toetsbaar en redelijk te zijn. Hieronder geven we een aantal voorbeelden van gunningscriteria die de gemeente Borsele kan hanteren bij uitgifte.

Gunningscriteria	
Algemeen	De hoogte van de geboden prijs
	De kwaliteit (stedenbouwkundig) van het plan
	De mate waarin het plan past binnen publiekrechtelijke wetgeving en gemeentelijk beleid
	De mate waarin rekening is gehouden met duurzaamheid, voor zover het binnen de reikwijdte van 23.7 Ow valt of voor zover een gegadigde zelf aangeeft meer duurzaamheidsmaatregelen te treffen dan het Besluit bouwwerken leefomgeving voorschrijft
	De kwaliteit van het bouwproces
	Specifieke criteria die voor de gunning van een specifiek project van belang (kunnen) zijn
	De mate waarin de gegadigde ervaring heeft met vergelijkbare ontwikkelactiviteiten
	De mate waarin gegadigde ervaring heeft met exploitatie en/of realisatie van het soort woningen zoals bedoeld in artikel 5.161c lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en betaalbare koop

	De bereidheid om woningen in het betaalbare segment te bouwen.
	De gegadigde beschikt reeds over de benodigde grondpositie in de gemeente en/of wenst aansluitend daaraan grond te verwerven
Plan	Het plan van gegadigde past binnen een omgevingsmaatregel
	Het plan van gegadigde houdt rekening met gebodsbepalingen in het omgevingsplan (voorheen onder de Wro voorwaardelijke verplichtingen)
	Het plan van gegadigde voorziet in de opvang van hemelwater op eigen terrein door de aanleg van waterbergende voorzieningen die het als gevolg van de toegevoegde verharding afstromend hemelwater adequaat bergen
	Het plan van gegadigde voorziet in de realisatie van het conform de CROW-parkeernormen voorgeschreven aantal parkeerplaatsen.
	Het plan van gegadigde voldoet aan door de gemeente gestelde eisen met betrekking tot het woningaantal en/of het soort woningbouwcategorieën
	Het plan van gegadigde houdt naar het stedenbouwkundig oordeel voldoende dan wel afdoende rekening met de overgang van openbaar/privé
	Het plan van gegadigde houdt naar het stedenbouwkundig oordeel voldoende dan wel afdoende rekening met de architectonische kwaliteit, zoals opgesteld is in het beeldkwaliteitsplan
	De gegadigde verklaart de grond(en) binnen een nader te bepalen termijn na het sluiten van een overeenkomst af te nemen

3.4 Doorkruising privaot- en publiekrecht

Een belangrijke voorwaarde is dat met het stellen van selectie- en gunningscriteria de publiekrechtelijke kaders niet onaanvaardbaar worden doorkruist. Van een onaanvaardbare doorkruising is sprake wanneer een gemeente een rechtshandeling naar burgerlijk recht verricht, terwijl publiekrechtelijke wetgeving dit uitsluit of wanneer door toetsing aan jurisprudentie dit als onaanvaardbaar moet worden beoordeeld.⁴⁵

Een voorbeeld hiervan is artikel 23.7 van de Omgevingswet. In dit artikel staat dat gemeenten geen verdergaande rechtshandelingen naar burgerlijk recht mogen verrichten als het gaat om rijksregels over bouwwerken en om omgevingsvergunningvereisten. Dit betekent dat het gemeenten niet is toegestaan om privaatrechtelijk afspraken /selectiecriteria *op te leggen* die van bouwtechnische aard zijn, zoals duurzaamheidseisen. Het wel opleggen daarvan leidt tot (partiële) nietigheid.⁴⁶

Een uitzondering hierop betreft de situatie dat een persoon uit eigen beweging verklaart aan strengere bouwtechnische eisen te willen voldoen, bijvoorbeeld vanuit zijn eigen (duurzaamheids)doelstellingen of op basis van eisen van die zijn geldverstrekkers stellen. Wanneer bij de gunning blijkt dat een persoon uit eigen beweging en ondubbelzinnig vrijwillig bereid is verdergaande bouwtechnische maatregelen te treffen, dan geeft de gemeente Borsele bij de gunning de voorkeur aan die gegadigde. Ook wanneer sprake is van gelijke geschiktheid van gegadigden, waarbij een potentiële gegadigde verklaart uit eigen beweging verdergaande eisen te willen hanteren, gaat de gemeentelijke voorkeur uit naar die gegadigde.

Wanneer een gegadigde een gunningscriterium aanvaardt – bijvoorbeeld als dat in algemene voorwaarden bij een overeenkomst is opgenomen – dat strenger is dan de bouwtechnische eisen onder de Omgevingswet dan is er geen sprake van ondubbelzinnige vrijwilligheid en valt dat niet onder de uitzonderingsgrond. Dit komt doordat bij uitgifte van een onroerende zaak een gemeente op basis van een monopoliepositie handelt en niet per se op basis van gelijkwaardigheid. Het is namelijk aannemelijk dat een gemeente slechts uitgeeft als een wederpartij instemt met een dergelijke voorwaarde, waardoor strikt genomen geen sprake is van vrijwilligheid.⁴⁷

3.5 Verhouding aanbestedingsrecht en Didam

Wat in de vorige paragrafen is uiteengezet, vloeit voort uit de regels naar aanleiding van de Didam-arresten. Het feit dat we ons aan die regels moeten houden, betekent echter niet dat regels en procedures die voortvloeien uit de Aanbestedingswet 2012 en Europese regelgeving (automatisch) van toepassing zijn bij de uitgifte van vastgoed.⁴⁸ In ieder geval is een zuivere gronduitgifte niet aan te merken als een aanbestedingsplichtig werk, maar is dus wel onderhevig aan de Didam-doctrine en de daaruit voortvloeiende regels.⁴⁹ Het is echter niet uitgesloten dat beide leerstukken in één uitgifte kunnen samenvloeien.⁵⁰ In het kader van ons regisserend grondbeleid met een sterke voorkeur voor actief grondbeleid ligt dat echter niet in de lijn der verwachting.

⁴⁵ A.P.W. Duijkersloot e.a., *De doorkruisingsleer in perspectief. Een onderzoek naar de mogelijke inzet van het privaatrecht ter behartiging van publieke belangen in de gemeentelijke praktijk*, Den Haag: Expertisecentrum Gemeenterecht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten 2010, p. 14 en 15.

⁴⁶ Artikel 3:40 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

⁴⁷ J.J. Hoekstra e.a., *De anterieure overeenkomst: grenzen aan contractsvrijheid? Een integrale analyse van het juridisch speelveld*, Den Haag: Instituut voor Bouwrecht 2024, § 3.2-3.5 (VBR preadvies, nr. 52, ISBN 978 94 6315 103 0).

⁴⁸ Rb. Den Haag 29 januari 2025, ECLI:NL:RBDHA:2025:4022, r.o. 5.19 en Hof Arnhem-Leeuwarden 27 mei 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:3242, r.o. 6.15.

⁴⁹ HvJEU 25 maart 2010, C-451/08, ECLI:EU:C:2010:168 (*Müller*)

⁵⁰ Rb. Noord-Nederland 25 juni 2025, ECLI:NL:RBNNE:2025:2560, r.o. 4.7

Vanwege de voorkeur van de gemeente voor een actief grondbeleid legt de gemeente in principe zelf de openbare voorzieningen aan voordat zij grond uitgeeft.

3.5.1 Wanneer moet de gemeente een aanbestedingsprocedure voeren?

De plicht een aanbestedingsprocedure te voeren is alleen van toepassing als de Aanbestedingswet 2012 voorschrijft dat dat voor werken en diensten verplicht is. In algemene zin kan het dus zo zijn dat uit een overeenkomst tot uitgifte rechten en verplichtingen kunnen voortvloeien die maken dat sprake is van een overheidsopdracht in de zin van de Aanbestedingswet 2012. De gemeente Borsele waakt ervoor dat in het kader van gronduitgifte geen overheidsopdracht voor werken ontstaat, wanneer dat niet gewenst en/of noodzakelijk is.

3.5.2 Geen overheidsopdracht bij publiekrechtelijke bevoegdheden

In ieder geval ontstaat geen plicht een Aanbestedingsprocedure te voeren als een gemeente enkel een aantal haar voorgelegde plannen onderzoekt of een besluit neemt in de uitoefening van haar regulerende bevoegdheden inzake stedenbouw. Bij dergelijke gevallen is geen sprake van eisen die door een aanbestedende dienst – in dit geval een gemeente – zijn vastgesteld.⁵¹ Slechts wanneer een aanbestedende dienst eisen stelt aan een werk, kan sprake zijn van een overheidsopdracht voor een werk. Een overheidsopdracht voor werken is in beginsel aanbestedingsplichtig. Dat betekent concreet dat wanneer de gemeente Borsele zuiver grond uitgeeft en marktpartijen voor eigen rekening en risico vastgoed realiseren, dat in beginsel buiten het bereik van het aanbestedingsrecht valt.⁵²

3.5.3 Doorleggen aanbestedingsverplichting werken en diensten aan particulieren

Als sprake is van een aanbestedingsplicht kunnen gemeenten in bepaalde gevallen verplicht zijn hun aanbestedingsplicht door te leggen aan private ontwikkelaars. In uitzonderlijke gevallen kunnen gemeenten ook gehouden zijn hun aanbestedingsplicht door te leggen aan een private partij. Dit kan het geval zijn als een private partij binnen een bepaald plan openbare voorzieningen gaat aanleggen binnen gronden die bij die private partij in eigendom zijn en naderhand naar de gemeente komen. Bij dergelijke gevallen valt de aanleg van publieke werken onder de definitie van een overheidsopdracht voor werken.⁵³ In zo'n geval kan een gemeente haar contractpartij niet kiezen en zal zij haar aanbestedingsplicht aan de contractpartij moeten doorleggen.⁵⁴

⁵¹ HvJEU 25 maart 2010, C-451/08, ECLI:EU:C:2010:168 (*Müller*), r.o. 66 en 69.

⁵² *Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2019. Een praktische routebeschrijving voor marktpartijen en overheden*, Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties e.a. 2019, p. 113.

⁵³ Artikel 2 lid 1 onder 1 onder 6 sub a en Bijlage II onder 45.2 (Burgerlijke en utiliteitsbouw, weg- en waterbouw) Richtlijn (EU) 2014/24, (*PbEU* L94/65 2014).

⁵⁴ HvJ EU 12 juli 2001, C-399/98, ECLI:EU:C:2001:401 (*Scala*), o.m. r.o. 58-62, 71, 75 en 97-100.

Hoofdstuk 4 Openbare selectieprocedure voor verschillende uitgiftecategorieën

In dit hoofdstuk beschrijven we de openbare selectieprocedures die de gemeente Borsele per uitgiftecategorie hanteert. Voor de grondprijzen die wij bij de uitgifte hanteren verwijzen wij naar de gemeentelijke grondprijzenbrief.

4.1 Woningbouw

De gemeente Borsele streeft ernaar een aantrekkelijke gemeente te zijn om in te wonen. Daarom wil zij voorzien in de woonbehoefte. Gezien de woningbouwopgave waar de gemeente Borsele voor staat, heeft de gemeente een sterke voorkeur voor actief grondbeleid. Dat houdt in dat de gemeente Borsele bij veel nieuwbouwplannen zelf bouwrijpe kavels uitgeeft. De gemeente geeft kavels uit aan particulieren die zelf een woning willen (laten) bouwen, aan de woningcorporatie die sociale huurwoningen bouwt en aan ontwikkelaars voor projectmatige bouw van woningen. De gemeente Borsele onderscheidt twee vormen van uitgifte, namelijk verkoop of uitgifte in erfpacht. De feiten en omstandigheden bij uitgifte van woningbouwkavels zijn verschillend. In deze paragraaf gaan wij hier dieper op in.

4.1.1 Projectmatig particulier opdrachtgeverschap

In deze subparagraaf geven we aan hoe we omgaan met de uitgifte van bouwkavels aan particulieren. Meer specifiek lichten we hieronder toe hoe het uitgifteproces voor projectmatig particulier opdrachtgeverschap binnen de gemeente Borsele verloopt.

4.1.1.1 Lijst van inschrijvingen per kern

In de gemeente Borsele is het al vele jaren gebruikelijk dat particulieren (natuurlijke personen) die nu of in de toekomst een wens hebben om binnen de gemeente een woning te (laten) bouwen, hun interesse aan de gemeente in een vroeg stadium kenbaar kunnen maken. Daarbij geven particulieren eveneens het dorp of de dorpen aan waar zij willen wonen. Per dorp beschikken wij over een lijst van belangstellenden die op volgorde van de datum van inschrijving zijn genummerd. Deze werkwijze zetten wij voort. Wij hanteren bij de uitgifte van vrije bouwkavels de selectieprocedure “op datum van binnenkomst” zoals beschreven in § “3.1.3” van dit uitgifteprotocol.

4.1.1.2 Toewijzing bouwgrond

Wanneer de gemeente Borsele beschikt over bouwrijpe kavels, worden particulieren in de gelegenheid gesteld om in aanmerking te komen voor een kavel. Het voornemen tot uitgifte van kavels publiceren we op www.borsele.nl/bouwgrond en in het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl. In de publicatie staat welke kavels we uitgeven, wat de oppervlakte per kavel is en wat de grondprijs van de kavels per m² is. Daarnaast vermelden we in de publicatie in ieder geval de volgende voorwaarden voor inschrijving, voor zover de geïnteresseerden niet al op een lijst zoals bedoeld in § “4.1.1.1 Lijst van inschrijvingen per kern” staan:

- Alleen natuurlijke personen kunnen zich inschrijven.
- Natuurlijke personen schrijven zich in door het correct invullen van het inschrijfformulier op www.borsele.nl/bouwgrond. Voor het voorbeeld verwijzen wij naar de bijlagen bij dit uitgifteprotocol. Bij het niet correct invullen van het formulier, neemt de gemeente contact op met de belangstellende om zijn inschrijving compleet te maken. Als een belangstellende na contact niet reageert schrijft de gemeente desbetreffende belangstellende niet in.

- Inschrijvers die een gezamenlijke huishouding voeren of gaan voeren, beschouwt de gemeente Borsele als één inschrijver.

4.1.1.3 Optie

De gemeente Borsele benadert inschrijvers bij voorkeur telefonisch, wanneer zij op volgorde van datum van inschrijving aan de beurt zijn voor toewijzing. Inschrijvers krijgen de gelegenheid om kosteloos een optie op de kavel te nemen. De optieovereenkomst moet de inschrijver binnen 14 kalenderdagen na dagtekening van het aanbod retourneren aan de gemeente Borsele. Indien dit niet gebeurt, beschouwt de gemeente Borsele dit als het ontbreken van de wil van de inschrijver. Hierdoor komt geen optieverlening tot stand, waardoor de kavel vrijvalt. In zo'n geval wijzen we de kavel toe aan de volgende inschrijver die dan bovenaan de lijst staat.

De termijn van een optie bedraagt drie maanden na dagtekening van het versturen van de optieverleningsbrief. Gedurende die periode dient een inschrijver serieus de mogelijkheden te onderzoeken of nieuwbouw voor een inschrijver haalbaar is. De inschrijver onderzoekt daarnaast zijn financiële haalbaarheid en onderzoekt zijn bouw mogelijkheden. Daarnaast zoekt hij in dit stadium een geregistreerd architect zoals bedoeld in de Wet op de architectentitel. De architect maakt een ontwerp van de woning met inachtneming van de beeldkwaliteitseisen die voor het betreffende woningbouwplan gelden. De inschrijver overlegt dit ter beoordeling aan Team Vergunningen en Veiligheid en Gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit Borsele voorafgaand aan de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen, zie hierna in § 4.1.1.6.

De optietermijn kan op schriftelijk verzoek van de inschrijver één of meer keer met een periode van drie maanden verlengd worden, tenzij een inschrijver niet serieus, aantoonbaar zijn bouw mogelijkheden heeft onderzocht. In dat geval vervalt de optie van een inschrijver. De verlengingstermijn van de optie vangt aan, zodra het schriftelijk verzoek de gemeente Borsele heeft bereikt en zij daarmee schriftelijk instemt. Als het verlengingsverzoek de gemeente Borsele bereikt voorafgaand aan het aflopen van de originele termijn, gaat de verleningstermijn lopen vanaf de dag na die waarop de eerste optieverlening afloopt.

4.1.1.4 Koopovereenkomst

Als het ontwerp van de woning is goedgekeurd dan biedt de gemeente Borsele de inschrijver een koopovereenkomst aan. In de koopovereenkomst legt de gemeente Borsele in ieder geval vast op welke kavel de koop betrekking heeft, wat de oppervlakte van de kavel is en wat de koopsom is. De aangeboden koopovereenkomst moet de inschrijver binnen 14 kalenderdagen na dagtekening van het aanbod getekend retourneren aan de gemeente Borsele. Indien dit niet gebeurt, beschouwt de gemeente Borsele dit als het ontbreken van de wil van de inschrijver. Hierdoor komt dan geen koop tot stand, waardoor de kavel vrijvalt. In zo'n geval wijzen we de kavel toe aan een inschrijver die bovenaan de lijst staat overeenkomstig § 4.1.1.3.

4.1.1.5 Juridische levering

Het passeren van de akte van levering vindt plaats binnen twee maanden nadat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend, tenzij partijen na afstemming met de notaris overeenkomen dat de akte later passeert. Koper kiest de notaris die de akte passeert. Alle kosten van de overdracht zijn voor rekening van de koper. Het passeren van de akte van levering bij de notaris en de inschrijving daarvan in de openbare registers van het Kadaster, noemen we 'juridische levering'. De gemeente Borsele stelt via de notaris de juridische levering met een redelijke termijn uit, wanneer koper voor het verlenen van het recht van hypotheek aan een

bankinstelling een niet meer in rechte aan te tasten omgevingsvergunning voor het bouwen nodig heeft. De koper moet de koopsom inclusief btw voor de kavel voorafgaand aan het passeren van de notariële akte van levering voldoen.⁵⁵ Door het juridische leveringsproces kan het zijn dat dat het uitgiftetraject nog niet is afgelopen terwijl de omgevingsprocedure zoals vermeld in § 4.1.1.6 is afgerond. Met andere woorden, het passeren van de akte bij de notaris en het verlenen van de omgevingsvergunning hoeft niet gelijktijdig plaats te vinden.

4.1.1.6 Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen

Kort gezegd is het ruimtelijk aanvaardbaar om op een locatie te bouwen als de functie van grond is veranderd. Dat betekent echter niet dat het ook bouwtechnisch is toegestaan om een woning te bouwen. Een gegadigde moet daarom binnen een redelijke termijn na het ondertekenen van de koopovereenkomst een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning indienen via het Omgevingsloket. Het Omgevingsloket is digitaal te raadplegen via:

www.omgevingswet.overheid.nl/aanvragen.

De ingediende vergunningaanvraag moet vatbaar zijn voor daadwerkelijke verlening. Dit betekent dat alle voor de vergunningverlening vereiste documentatie is bijgevoegd. Bij het ontbreken van stukken biedt Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving in beginsel conform de Algemene wet bestuursrecht een gegadigde de een mogelijkheid tot het aanvullen van stukken.

De stukken bij aanvraag voor een omgevingsvergunning, de regels van het omgevingsplan en de daartoe behorende beeldkwaliteitsregels, fungeren als toetsingskader voor de beoordeling van vergunningaanvraag door Team Vergunningen en Veiligheid van de gemeente Borsele. Voor de uitleg van beeldkwaliteitsregels kan de gemeente zo nodig nadere beleidsregels opstellen.⁵⁶

4.1.1.7 Algemene voorwaarden en zelfbewoningsplicht

De gemeente hanteert standaardbepalingen bij de verkoop van bouwkavels. Deze bepalingen hebben we vastgelegd in de Algemene verkoopvoorwaarden bouwterrein 2010. Deze voorwaarden voegen we als bijlage toe aan de koopovereenkomst, waardoor ze integraal en onverbrekkelijk deel uitmaken van de koopovereenkomst. Hetzelfde geldt voor gronden die we in erfpacht uitgeven. De Algemene erfpachtbepalingen woningbouw gemeente Borsele 2014 voegen we als bijlage toe aan de erfpachtovereenkomst, waardoor ze integraal en onverbrekkelijk deel uitmaken van de overeenkomst. Verder handelen wij bij de uitgifte van bouwkavels overeenkomstig onze regels die voortvloeien uit de Beleidsregels Zelfbewoningplicht. Afspraken daaruit nemen we als kwalitatieve verplichting met kettingbeding op in de koopovereenkomst of erfpachtovereenkomst.

4.1.1.8 Globale weergave tijdspad uitgifte vrije kavels

Wij hebben het globale tijdspad en de procedure van het uitgiftetraject van vrije bouwkavels opgenomen als bijlage bij dit uitgifteprotocol. Daarbij merken wij op dat het een globale weergave is. De praktijk kan anders verlopen, afhankelijk van ieder apart verkoopdossier.

⁵⁵ Bouwgrond is op grond van artikel 11 lid 1 onder a sub 1 en lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968 en het Besluit onroerende zaken omzetbelasting btw-plichtig.

⁵⁶ Dit op basis van 4.19 van de Omgevingswet en ABRvS 12 januari 2025, ECLI:NL:RVS:2025:102.

4.1.2 Collectief particulier opdrachtgeverschap

Bij een Collectief particulier opdrachtgeverschap (hierna: “CPO”) worden meerdere aaneengesloten bouw kavels in zijn geheel geleverd aan een collectief van natuurlijke personen die zich hebben verenigd in een rechtspersoon zonder winstoogmerk. Dit kan een stichting of een formele vereniging zijn. De groep particulieren vormt een collectief dat samen de woningen ontwikkelt en bouwt.

De gemeente geeft in principe geen prioriteit aan de uitgifte van kavels aan een collectief. De gemeente Borsele is wel bereid ruimte te bieden aan maatwerkoplossingen voor initiatieven die een kwalitatieve bijdrage leveren aan de kans voor starters op de woningmarkt. De gemeente Borsele biedt namelijk ruimte aan maatwerkoplossingen voor initiatieven van onder andere particulieren en ontwikkelaars. Het CPO kan mogelijk zo’n maatwerkoplossing zijn.⁵⁷

4.1.3 Sociale woningbouw

De gemeente Borsele heeft – samen met de vier andere Bevelandse gemeenten – een woon(zorg)visie vastgesteld.⁵⁸ Binnen de gemeente Borsele is stichting Beveland Wonen een toegelaten instelling die naar redelijkheid bijdraagt aan de uitvoering van een woon(zorg)visie van de gemeente Borsele. Aan de hand van een woon(zorg)visie heeft Beveland Wonen met de vijf Bevelandse Gemeenten prestatieafspraken gemaakt in het kader van het hoofdzakelijk bijdragen aan het realiseren van sociale huurwoningen.⁵⁹ Uit die prestatieafspraken vloeit een overzicht voort van voorgenomen werkzaamheden van Beveland Wonen.⁶⁰ Daaruit kan het college van de gemeente Borsele afleiden welke werkzaamheden op Borsels grondgebied zijn voorzien, en welke bijdrage daarmee is beoogd aan de uitvoering van de woon(zorg)visie van de gemeente Borsele. Om deze reden geeft de gemeente Borsele kavels voor sociale woningbouw in principe uit aan Beveland Wonen.

4.1.4 Projectmatige woningbouw

De opgaven vanuit de Zeeuwse Woondeal 2023 en de Woon(zorg)visie de Bevelanden 2024-2028 (hierna: “woonzorgvisie”) om meer betaalbare woningen te bouwen zal leiden tot een groter aandeel projectmatige bouw -en daarmee gepaard gaande gronduitgifte- dan in de afgelopen jaren gebruikelijk was in de gemeente Borsele. We selecteren een ontwikkelaar via een vergelijkende toets, zoals omschreven in § 3.1.2. Met de ontwikkelaar die de beste score haalt op basis van de selectie- en gunningscriteria, sluiten we een koopovereenkomst.

Voor de volledigheid merken we op dat het de gemeente Borsele – vanwege de haar toekomstige beleidsruimte – vrijstaat te bepalen welke functie op een bepaalde locatie zal komen. Wanneer de gemeente Borsele een (ontwerp)omgevingsplan, een omgevingsvisie en/of een inrichtingsplan opstelt met een bepaald doel, kan een geïnteresseerde bij de uitgifte van percelen die onder de werkingssfeer daarvan vallen, niet zonder meer als potentiële gegadigde in het kader van het Didam-arrest worden aangemerkt. Zeker niet, als van meet af aan duidelijk is dat een geïnteresseerde niet aan een door de gemeente ontwikkeld toekomstplan kan voldoen. Het Didam-arrest noopt namelijk niet tot aanpassing of wijziging van een door de gemeente Borsele ontwikkelde visie op de ruimtelijke inrichting en het gebruik van haar gronden die zij wenst uit te geven. De gemeente Borsele heeft namelijk een aanzienlijke beleidsruimte waar het gaat om

⁵⁷ Amendement naar artikel 27 van het reglement van orde d.d. 29 juni 2023 behorend tot raadsvoorstel “Voorstel instemmen prioritering woningbouwplannen”, <https://ap.lc/YfKzT>.

⁵⁸ Op de datum van vaststelling van dit protocol is dat de “Woon(zorg)visie de Bevelanden 2024-2028”.

⁵⁹ Art. 42-44 Woningwet en art. 38-39 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

⁶⁰ Op de datum van vaststelling van dit protocol betrof het “Prestatieafspraken jaarschijf 2025 - 2026, Deel A” en “Prestatieafspraken jaarschijf 2025 - 2026, Deel B”

gebiedsontwikkeling. Daarbij heeft de gemeente Borsele ook de vrijheid om haar grondposities in te zetten om beleidsdoelen die zien op die gebiedsontwikkeling, te halen.⁶¹

4.2 Bedrijventerreinen

Behalve enkele woon-/werkkavels op bedrijventerrein Noordzak III in Heinkenszand, heeft de gemeente Borsele op dit moment geen bedrijfskavels in voorraad. Mocht de gemeente Borsele opnieuw bedrijfskavels uitgeven, dan handelt zij overeenkomstig § 4.1.1 van dit uitgifteprotocol, met dien verstande dat we de optie voor bedrijfskavels maximaal twee keer met drie maanden verlengen op verzoek van een gegadigde. Voor de optieverlening van dergelijke kavels hanteren we een optierente vanaf de eerste verlenging van de optie. Wanneer een gegadigde binnen de optietermijn, ook na twee keer verlengen van de optie, geen voor een (bouw)vergunning vatbare aanvraag heeft ingediend, vervalt de optie.

De verschuldigde optierente is als onkostenvergoeding verschuldigd aan de gemeente Borsele. De gemeente stuurt hiervoor een factuur aan de gegadigde na de vervaldatum van de optie. De optierente heeft het karakter van een opeisbare vordering in de zin van artikel 6:38 van het Burgerlijk Wetboek. Het tarief van de optierente bedraagt 0,25 % van de koopsom van de bedrijfskavel met een maximum van € 1000 per verlenging van de optie. Wanneer een gegadigde zijn optietermijn dus twee keer verlengt met schriftelijke goedkeuring van de gemeente is hij een optierente van maximaal € 2.000 verschuldigd. Bij verkoop van de kavel aan de gegadigde vervalt de optierente.

4.3 Erfpacht

De gemeente Borsele biedt in beginsel de mogelijkheid om bouwkavels voor woningbouw en bedrijfsgronden in erfpacht af te nemen in plaats van te kopen. Erfpacht betekent dat de gemeente Borsele zelf juridisch eigenaar blijft van de grond maar dat de erfpachter de grond mag gebruiken alsof hij zelf eigenaar is. Wanneer we gronden in erfpacht uitgeven doen we dat met inachtneming van de Algemene erfpachtbepalingen woningbouw gemeente Borsele 2014.

Ter uitvoering van de woonzorgvisie doet de gemeente een onderzoek naar woningmarktinstrumenten die kunnen worden ingezet om de betaalbaarheid van woningen te vergroten. De gemeente zal de instrumenten in samenhang bezien en een beslissing nemen over de inzet van die instrumenten. Ook erfpacht maakt hier onderdeel van uit. De gemeente onderzoekt de effectiviteit van de huidige erfpachtregeling en zet deze voort totdat de uitkomst van het onderzoek bekend is.

4.4 Snippergroen

Onder snippergroen verstaan we: restgrond van geringe afmeting met meestal de functie van plantsoen. Wanneer snippergroen niet of nauwelijks van toegevoegde waarde is voor de beleving van de openbare ruimte, kabels en leidingen geen belemmering vormen voor particulier gebruik en de gemeente de grond in de toekomst niet zelf nodig denkt te hebben dan kan snippergroen in principe worden verkocht als tuingrond bij aangrenzende percelen.

⁶¹ Rb. Oost-Brabant 8 september 2025, ECLI:NL:RBOBR:2023:6231 (publicatiedatum 17 maart 2025), r.o. 4.1-4.16.

4.4.1 Beeldbepalende functie en uitgifte

Het overgrote deel van het openbare plantsoen heeft een duidelijke beeldbepalende functie. Zo dient openbaar groen bijvoorbeeld als aankleding van een wijk, afscherming van bedrijvigheid en als een aanbod van parkjes, speelplaatsen en trapvelden. De gemeente heeft voor alle dorpen groenstructuurplannen vastgesteld, waarin de hoofdgroenstructuur is gedefinieerd. Alleen plantsoen dat geen onderdeel uitmaakt van het beeldbepalende groen komt in aanmerking voor verkoop als tuingrond bij aangrenzende percelen. Kabels en leidingen kunnen een belemmering vormen voor het gebruik als tuingrond. De gemeente houdt zich bij de uitgifte aan de afspraken uit de Zeeuwse Overeenkomst tussen Netbeheerders en gemeenten 2021 (hierna: “ZONG 2021”).

4.4.2 Toetsingscriteria uitgifte

Om een juiste en uniforme afweging te maken toetsen we bij uitgifte van snippergroen in ieder geval aan de volgende criteria:

- Het snippergroen grenst rechtstreeks aan een huiskavel van een gegadigde die in zijn volledige eigendom is of die zijn huiskavel in erfpacht heeft.
- Uitgifte van snippergroen conflicteert niet met de ZONG 2021.
- Het snippergroen heeft geen functie als bijvoorbeeld:
 - a. beeldbepalend groen in de zin van een gemeentelijk groenstructuurplan;
 - b. parkeren;
 - c. infrastructuur hoe ook genaamd;
 - d. bereikbaarheid;
 - e. speelplaats/speelvoorziening, hoe ook genaamd;
 - f. stedenbouw;
 - g. waterberging;
 - h. ecologie;
 - i. flora en fauna;
 - j. archeologie;
 - k. cultuurhistorie.
- De gemeente verwacht het snippergroen in de toekomst niet meer nodig te hebben voor aanpassing van de openbare ruimte.
- Uitgifte van grond mag geen belemmering vormen voor onderhoud van de openbare ruimte.
- Uitgifte mag de belangen van derden niet onevenredig schaden.
- Uitgifte van snippergroen doorkruist niet de regels zoals opgenomen in de “Richtlijnen Uitgifte Plantsoengronden” van de gemeente Borsele.

Bij snippergroen is verkoop het uitgangspunt. Verhuur van snippergroen gebeurt bij uitzondering bijvoorbeeld als we verwachten het perceel in de toekomst zelf nodig denken te hebben.

4.5 Gemeentelijk vastgoed

4.5.1 Commercieel vastgoed

Gemeentelijk vastgoed zoals bijvoorbeeld een school of dorps huis dat zijn maatschappelijke functie verliest kan in aanmerking komen voor verkoop of verhuur voor commerciële doeleinden. We selecteren een gegadigde via inschrijving of vergelijkende toets, zoals vermeld in § 3.1.1 en 3.1.2.

4.5.2 Erfpacht van oudsher

Los van de erfpachtconstructie, zoals omschreven in § 4.3 van dit uitgifteprotocol, beschikt de gemeente Borsele van oudsher nog over een aantal erfpachtpercelen die veelal zijn gebruikt voor de bouw van een woning. De erfpachtcontracten gelden voor een bepaalde periode (meestal 100 jaar) en de jaarlijkse terugkerende vergoeding is laag. Deze percelen komen in aanmerking voor verkoop aan de erfpachter.

4.6 Volkstuinen & hobbyweides

De gemeente geeft her en der ook volkstuinen en hobbyweides in verhuur. Soms aan een vereniging en soms voor particuliere verhuur. Omdat er op regelmatige basis perceeltjes hobbyweidegrond en volkstuinen voor particuliere verhuur vrijkomen, kunnen gegadigden zich te allen tijde melden via het aanmeldformulier wat als bijlage bij dit uitgifteprotocol is gevoegd. Voor uitgifte van volkstuinen selecteren we op datum van binnenkomst van de inschrijving zoals omschreven in § “3.1.3” van dit uitgifteprotocol.

4.7 Pachtgronden

De gemeente Borsele heeft een aantal agrarische percelen in eigendom. Vaak gaat het om percelen landbouwgrond, die de gemeente op termijn voor maatschappelijke doelen wil inzetten. Deze landbouwpercelen worden dan kortdurend verpacht (geliberaliseerde pacht). Verder heeft de gemeente van oudsher een aantal percelen landbouwgrond langlopend verpacht (reguliere pacht).

4.7.1 Reguliere pacht

Een reguliere pachtovereenkomst kan worden aangegaan voor zowel een hoeve, agrarische woningen, losse agrarische bedrijfsgebouwen als los land.

Op een reguliere pachtovereenkomst zijn dwingendrechtelijke wetsbepalingen van toepassing. Op grond van artikel 7:327 van het Burgerlijk Wetboek is de pachtprijs gebonden aan een wettelijk vastgesteld maximum, vastgesteld door het Rijk. Ook bestaan op grond van artikel 7:325 van het Burgerlijk Wetboek regels voor de duur van de overeenkomst.

De pachtduur voor los land bedraagt minimaal 6 jaar, voor een hoeve geldt een minimum van 12 jaar. Na een periode van 6 à 12 jaar wordt de reguliere pacht telkens automatisch met 6 jaar verlengd. De verpachter is bij het einde van een pachttermijn gebonden aan wettelijke opzeggingsmogelijkheden.

Daarnaast heeft bij reguliere pacht de pachter een wettelijk voorkeursrecht van koop.⁶² Uitgangspunt is dat de verpachter het te vervreemden recht niet – althans niet onvoorwaardelijk – aan een derde mag aanbieden voordat hij het heeft aangeboden aan de pachter.

4.7.2 Geliberaliseerde pacht

In tegenstelling tot de reguliere pachtovereenkomst kan een geliberaliseerde pachtovereenkomst enkel worden aangegaan ten aanzien van los land. Geliberaliseerde pacht is veel flexibeler dan reguliere pacht. Er is minder vastgelegd in de wet.

Bij geliberaliseerde pacht kan een kortere duur dan 6 jaar worden overeengekomen. Ook is de pachtprijs volgens wet- en regelgeving niet gebonden aan een minimum.

Voor een geliberaliseerde pachtovereenkomst geldt dat deze van rechtswege eindigt en niet automatisch wordt verlengd. Daarnaast geldt het wettelijke voorkeursrecht van koop niet bij geliberaliseerde pacht.

4.7.3 Toetsing bij grondkamer Zuidwest

Voor het afsluiten van een pachtovereenkomst geldt dat de pachtovereenkomst binnen 2 maanden opgestuurd moet worden ter controle naar de Grondkamer Zuidwest. De Grondkamer controleert of de afspraken in een pachtovereenkomst voldoen aan de wet.

Voor de verpachting van een perceel onder de 1 hectare is het toetsen van de pachtovereenkomst bij de Grondkamer niet nodig.

⁶² Artikel 7:378 van het Burgerlijk Wetboek.

4.7.4 Pachtovereenkomst wijzigen of ontbinden

Als de gemeente een lopende pachtovereenkomst wil ontbinden is hiervoor de goedkeuring nodig van de Grondkamer, voor zover het los land betreft groter dan 1 hectare.⁶³ De gemeente Borsele ontbindt in beginsel geen pachtovereenkomsten tussentijds. Wanneer een uitzonderingsgeval zich voordoet, zal de gemeente daarvoor dus goedkeuring nodig hebben. De gemeente stuurt aan de Grondkamer een wijzigings- of ontbindingsovereenkomst.

4.7.5 Werkwijze in het kader van Didam-arrest

Bij de uitgifte van pachtgronden hanteert de gemeente de volgende werkwijze. Deze werkwijze is in overeenstemming met het Didam-arrest.

1. Algemeen
De gemeente geeft landbouwpercelen die nog niet nodig zijn voor maatschappelijke doeleinden uit in geliberaliseerde pacht. De gemeente selecteert de gegadigde op basis van inschrijving, zoals omschreven in § 3.1.1. De duur van de liberale pacht is in beginsel één jaar. Het afsluiten van een kortere duur is mogelijk, mits er één zaai- oogstcyclus mogelijk is.
2. Bestaande rechten
In het geval er sprake is van bestaande rechten dan worden deze bestaande rechten gerespecteerd tot het moment dat er rechtsgeldig een einde komt aan deze bestaande rechten.
3. Verlenging
Indien verlenging van de pachtovereenkomst wenselijk is, bijvoorbeeld vanwege het meewerken aan maatschappelijke doelstellingen of vanwege de aard van het gebruik van de gronden, kan tot verlenging worden overgegaan nadat de gemeente het stappenplan heeft gevolgd als vermeld in § 2.2.

Bij de openbare selectieprocedure hanteert de gemeente in elk geval de volgende voorwaarden:

- De gemeente stelt gegadigden in de gelegenheid een bod uit te brengen. De pachtsom bedraagt minimaal de pachtnorm die het Rijk jaarlijks bekend maakt. Een lager bod leidt tot uitsluiting van mededinging naar het pachtperceel.
- Het agrarisch bedrijf van gegadigde is gevestigd binnen de grenzen van de gemeente Borsele.
- De gegadigde beschikt over een RVO-registratie en gebruikt zelf bedrijfsmatig grond (al dan niet in eigendom of in pacht) ter uitoefening van de landbouw.
- Verkoop van gewas te velde is niet toegestaan.
- Na roven oogst en bij het einde van het pachtcontract levert de pachter het pachtperceel geploegd op.
- De gemeente bepaalt welke soorten gewassen voor het aankomend teeltseizoen uitgesloten zijn in verband met het voorkomen van bodemuitputting en het realiseren van teeltrotatie voor goed bodembeheer.
- De kosten van de Grondkamer zijn voor rekening van de pachter.
- De gemeente selecteert de gegadigde die de hoogste prijs heeft geboden. Als twee of meerdere gegadigden dezelfde prijs bieden dan selecteert de gemeente de gegadigde waarvan het bedrijf het dichtst bij het pachtperceel is gevestigd gemeten over de kortste afstand over de weg.

⁶³ Voor pachtovereenkomsten kleiner dan 1 hectare is geen goedkeuring nodig van de grondkamer, zie artt. 7:318, 7:395 en 7:396 van het Burgerlijk Wetboek.

- De gemeente behoudt zich het recht voor niet te gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden als in de periode tussen het sluiten van de openbare selectieprocedure en het in onderhandeling gaan over een pachtovereenkomst het object ingezet kan worden voor een andere beleidsdoelstelling van de gemeente die naar het oordeel van de gemeente moet prevaleren boven het liberaal verpachten.

4.8 Recht van opstal voor leidingen en zendmasten

Een recht van opstal is het recht van een opstalnemer om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen. De gemeente Borsele geeft op verzoek grond uit aan medeoverheden of nutsbedrijven door middel van het vestigen van een recht van opstal, bijvoorbeeld voor persleidingen of distributieleidingen en/of distributiestations voor gas, water of elektriciteit. De gemeente rekent hiervoor geen retributie (vergoeding) omdat het gaat om een publieke taak.

Verder verleent de gemeente een recht van opstal voor zendmasten en (hoofd)verdeelstations (Point-Of-Presence-station) ten behoeve van telecommunicatie. Hiervoor is de provider een retributie verschuldigd. Voor het plaatsen van een zendmast op gemeentelijke gronden geldt een tijdelijk recht van opstal met een looptijd van 15 jaar en met de mogelijkheid van stilzwijgende verlenging met telkens 5 jaar. Voor hoofdverdeelstations geldt een tijdelijk recht van opstal voor 30 jaar met stilzwijgende verlenging met telkens 5 jaar. Providers worden aangemoedigd om zendmasten/verdeelstations zo mogelijk te delen om zo efficiënt mogelijk met de beschikbare ruimte om te gaan.

Hoofdstuk 5 Jurisprudentielijst

5.1 Europese Unie

Instantie	Datum uitspraak	(ECLI-)nummer
Hof van Justitie van de Europese Unie	12 juli 2001	C-399/98, ECLI:EU:C:2001:401 (<i>Scala</i>)
Hof van Justitie van de Europese Unie	20 oktober 2005	C-264/03, ECLI:EU:C:2005:620 (<i>Commissie/Frankrijk</i>)
Hof van Justitie van de Europese Unie	25 maart 2010	C-451/08, ECLI:EU:C:2010:168 (<i>Müller</i>)

5.2 Nederland

Instantie	Datum uitspraak	ECLI-nummer
Hoge Raad der Nederlanden	1 juni 2012	ECLI:NL:HR:2012:BV1748 (<i>Gemeente Almere/X c.s</i>)
Hoge Raad der Nederlanden	26 november 2021	ECLI:NL:HR:2021:1778 (<i>Didam-I</i>)
Hoge Raad der Nederlanden	15 november 2024	ECLI:NL:HR:2024:1661 (<i>Didam-II</i>)
Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State	15 januari 2025	ECLI:NL:RVS:2025:102
Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden	5 december 2023	ECLI:NL:GHARL:2023:10355
Gerechtshof 's-Hertogenbosch	2 juli 2024	ECLI:NL:GHARL:2024:4816
Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden	23 juli 2024	ECLI:NL:GHSHE:2024:2128
Gerechtshof 's-Hertogenbosch	28 januari 2025	ECLI:NL:GHSHE:2025:207
Gerechtshof Den Haag	27 maart 2025	ECLI:NL:GHDHA:2025:476
Rechtbank Oost-Brabant	8 juli 2022	ECLI:NL:RBOBR:2022:2962
Rechtbank Noord-Holland	4 augustus 2022	ECLI:NL:RBNHO:2022:7046
Rechtbank Midden-Nederland	22 augustus 2022	ECLI:NL:RBMNE:2022:3350
Rechtbank Gelderland	25 augustus 2022	ECLI:NL:RBGEL:2022:5141
Rechtbank Overijssel	14 september 2022	ECLI:NL:RBOVE:2022:2584
Rechtbank	16 september 2022	ECLI:NL:RBROT:2022:7887
Rechtbank Midden-Nederland	20 september 2022	ECLI:NL:RBMNE:2022:3743
Rechtbank Den Haag	5 oktober 2022	ECLI:NL:RBDHA:2022:10163
Rechtbank Rotterdam	7 september 2023	ECLI:NL:RBROT:2023:8254
Rechtbank Den Haag	17 november 2023	ECLI:NL:RBDHA:2023:17931
Rechtbank Noord-Nederland	31 januari 2024	ECLI:NL:RBNNE:2024:195
Rechtbank Gelderland	19 februari 2024	ECLI:NL:RBGEL:2024:829
Rechtbank Amsterdam	7 april 2024	ECLI:NL:RBAMS:2023:2170
Rechtbank Noord-Holland	26 april 2024	ECLI:NL:RBNHO:2024:4303

Rechtbank Limburg	10 juli 2024	ECLI:NL:RBLIM:2024:4182
Rechtbank Noord-Holland	7 september 2024	ECLI:NL:RBNHO:2024:10221
Rechtbank Gelderland	12 november 2024	ECLI:NL:RBGEL:2024:7902
Rechtbank Den Haag	8 januari 2025	ECLI:NL:RBDHA:2025:52
Rechtbank Overijssel	20 januari 2025	ECLI:NL:RBOVE:2025:240
Rechtbank Den Haag	29 januari 2025	ECLI:NL:RBDHA:2025:4022
Rechtbank Noord-Nederland	24 maart 2025	ECLI:NL:RBNNE:2025:1084
Rechtbank Midden-Nederland	27 maart 2025	ECLI:NL:RBMNE:2025:1355
Rechtbank Noord-Nederland	2 april 2025	ECLI:NL:RBNNE:2025:1214
Rechtbnak Gelderland	23 april 2025	ECLI:NL:RBGEL:2025:3181
Rechtbank Noord-Nederland	29 april 2025	ECLI:NL:RBNNE:2025:1582
Rechtbank Midden-Nederland	5 juni 2025	ECLI:NL:RBMNE:2025:2742
Rechtbank Midden-Nederland	18 juni 2025	ECLI:NL:RBMNE:2025:2898
Rechtbank Noord-Nederland	25 juni 2025	ECLI:NL:RBNNE:2025:2560

Bijlagen

I. Inschrijfformulier uitgifte gemeentelijke kavels

Gemeente Borsele

Team Grond en Economie

Postbus 1

4450 AA Heinkenszand

Tel.0113-238383

E-mail: bouwgrond@borsele.nl

Ondergetekende

Naam: _____

Adres: _____

Postcode en woonplaats: _____

Telefoonnummer: _____

E-mailadres: _____

**Vul de tabel hieronder in aan als u interesse heeft in een bouwka-
vel in een gemeentelijke kern waarvoor nog geen planontwikkeling is**

Ondergetekende heeft de volgende voorkeur:

Woonkern/dorp	Woningtype (bijvoorbeeld vrijstaand, 2/1-kap, rijwoning)	Aanvullende wensen (bijvoorbeeld levensloopbestendig, betaalbaar)
1.		
2.		
3.		

☐ Ondergetekende heeft alleen interesse in projectmatige woningbouw en is niet geïnteresseerd in bouw kavels die de gemeente uitgift in projectmatig particulier opdrachtgeverschap. **Noot: De optieverlening en verkoop van de projectmatige kavels verloopt via een ontwikkelaar. De gemeente kan de ontwikkelaar niet opleggen om de volgorde van de inschrijvingslijst aan te houden.**

☐ Ondergetekende geeft hiermee de gemeente toestemming om de contactgegevens met de ontwikkelaar te delen.

**Vul de tabel hieronder in aan als u interesse heeft in een bouwka-
vel in een gemeentelijke kern waarvoor wel een planontwikkeling is**

Ondergetekende heeft de volgende voorkeur:

Nummer bouwka- vel	Grootte in m ²	Dorpskern én woningbouwplan
1.		
2.		
3.		

☐ Ondergetekende heeft alleen interesse in projectmatige woningbouw en is niet geïnteresseerd in bouwka-
vels die de gemeente uitgeeft in projectmatig particulier opdrachtgeverschap. **Noot: De optieverlening en verkoop van de projectmatige ka-
vels verloopt via een ontwikkelaar**

☐ Ondergetekende geeft hiermee de gemeente toestemming om de contactgegevens met de ontwikkelaar te delen.

Grondprijzen

Voor de actuele grondprijzen (exclusief btw) verwijzen wij u naar de Grondprijzenbrief van de Gemeente Borsele die u kunt raadplegen op de gemeentelijke website.

Opmerkingen:

Datum:

Handtekening(en):

Vragen en opmerkingen

Voor vragen over uw inschrijving op de belangstellendenlijsten voor beschikbare bouwgrond kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar tel. 06 – 25 38 48 68

Indien u geen interesse meer heeft in bouwgrond in de gemeente Borsele verzoeken wij u dit kenbaar te maken via: bouwgrond@borsele.nl

II. Inschrijfformulier volkstuinen, weides en snippergroen

Gemeente Borsele

Team Grond en Economie

Postbus 1

4450 AA Heinkenszand

Tel.0113-238383

E-mail: info@borsele.nl

Ondergetekende

Naam: _____

Adres: _____

Postcode en woonplaats: _____

Telefoonnummer: _____

E-mailadres: _____

Ondergetekende heeft de volgende voorkeur:

Volkstuin, hobbyweides en snippergroen	Grootte in m ² bij benadering	Dorpskern
1. ☐ Volkstuin		
2. ☐ Hobbyweides		
3. ☐ Snippergroen		

Grondprijzen

Voor de actuele grondprijzen verwijzen wij u naar de Grondprijzenbrief van de Gemeente Borsele die u kunt raadplegen op de gemeentelijke website.

Opmerkingen:

Datum:

Handtekening(en):

Vragen en opmerkingen

Voor vragen over uw inschrijving op de belangstellendenlijsten voor beschikbare bouwgrond kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar tel. 0113 23 83 83. Indien u geen interesse meer heeft in de verhuur van of volkstuingrond of hobbyweides of snippergroen in de gemeente Borsele verzoeken wij u dit kenbaar te maken via: info@borsele.nl

III. Inschrijfformulier pacht
Gemeente Borsele

Team Grond en Economie

Postbus 1

4450 AA Heinkenszand

Tel.0113-238383

E-mail: pacht@borsele.nl

Ondergetekende

Naam: _____

Bedrijfsnaam volgens
Handelsregister KvK en
KvK nummer: _____

Adres: _____

Postcode en woonplaats: _____

Adres agrarisch bedrijf
wijkt af van woonadres ☐ Ja, namelijk _____

☐ Nee

Telefoonnummer: _____

E-mailadres: _____

Bedrijfsgegevens

Bedrijfsnaam volgens
Handelsregister KvK:

Relatienummer
Rijksdienst voor
Ondernemend
Nederland:

Rechtsvorm

☐ Maatschap

☐ V.o.f

☐ Eenmanszaak

☐ Bv

☐ Anders, namelijk_____

Zijn er mede-aanvragers

☐ Ja, namelijk_____

☐ Nee

Grondprijzen

Voor de actuele grondprijzen verwijzen wij u naar de Grondprijzenbrief van de Gemeente Borsele die u kunt raadplegen op de gemeentelijke website.

Opmerkingen:

Datum:

Handtekening(en):

Vragen en opmerkingen

Voor vragen over uw inschrijving voor cultuurgrond voor pacht kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar tel. 0113 23 83 83. Indien u geen interesse meer heeft in het pachten van cultuurgrond in de gemeente Borsele verzoeken wij u dit kenbaar te maken via: info@borsele.nl

IV. Stroomschema uitgiftetraject

