

Voorgenomen gunning object Herendreef 63A te Aardenburg

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 geoordeeld dat overheden bij verkoop van onroerende zaken – behoudens uitzonderingen – alle potentiële gegadigden mededingingsruimte moeten bieden. Mededingingsruimte door middel van een openbare selectieprocedure hoeft volgens de Hoge Raad niet te worden geboden indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. In dat geval dient het overheidslichaam zijn voornemen tot verkoop tijdig voorafgaand aan de verkoop op zodanige wijze bekend te maken dat eenieder daarvan kennis kan nemen, waarbij het dient te motiveren waarom naar zijn oordeel op grond van de hiervoor bedoelde criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

- De gemeente Sluis maakt hierbij bekend dat zij voornemens is om het object Herendreef 63A te Aardenburg te gunnen aan vereniging Hondenclub Aardenburg. De gemeente is van mening dat Hondenclub Aardenburg op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria, als enig serieuze gegadigde in aanmerking komt voor aankoop van voormeld object en wel op grond van de volgende omstandigheden:
- De gemeente stelt aan de verkoop de voorwaarde dat de huidige sociaal-maatschappelijke functie behouden blijft. De hondenclub vertegenwoordigt een maatschappelijke functie en zorgt hiermee voor sociale samenhang en leefbaarheid.
- De gemeente stelt tevens de voorwaarde dat een (lokale) maatschappelijke behoefte wordt vervuld zonder winstoogmerk. Ook dient men financieel zelfredzaam te zijn. De hondenclub heeft de afgelopen decennia een stabiel ledenaantal en heeft nimmer een (financieel) beroep op de gemeente gedaan.
- Daarnaast stelt de gemeente de voorwaarde dat de invulling past binnen de op dit moment geldende publiekrechtelijke kaders. De locatie heeft op dit moment de bestemming 'Natuur' en de functieaanduiding 'speciale vorm van natuur – hondenschool'. Vanwege de bestemming 'Natuur' in het geldende bestemmingsplan en dat de locatie onderdeel is van NatuurNetwerk Zeeland is het onmogelijk om planologisch en/of via een vergunning een andere (bouw)activiteit mogelijk te maken. Hiermee kan de locatie (in de toekomst) niet anders gebruikt worden dan natuur en/of hondenschool.
- De hondenclub maakt sinds 1984 naar volle tevredenheid van de gemeente gebruik van de accommodatie. Gelet op het vorenstaande geldt bij overdracht van de accommodatie de voorwaarde dat het bestaande gebruik kan worden voortgezet. Bij overdracht aan een derde partij zou dit betekenen dat de bestaande huurafspraken worden voortgezet voor een periode van 25 jaar.

Met inachtneming van het vorenstaande, mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria Hondenclub Aardenburg de enige serieuze gegadigde is die in aanmerking komt voor de aankoop van de accommodatie aan de Herendreef 63A te Aardenburg.

De gemeente hecht nadrukkelijk waarde aan continuïteit van de sociaal-maatschappelijke functie van deze accommodatie. In de verkoopovereenkomst wordt de voorwaarde opgenomen dat wanneer de hondenclub ophoudt te bestaan c.q. de sociaal-maatschappelijke functie eindigt of wanneer men wenst te verkopen, de accommodatie aan de gemeente wordt aangeboden onder dezelfde voorwaarden als de overdracht van de gemeente aan de hondenclub (eerste recht op terugkoop).

De gemeente zal na een wachttijd van 21 kalenderdagen na de datum van deze publicatie uitvoering geven aan haar voornemen tot gunning. Indien u van mening bent dat u ook als mogelijke gegadigde meegenomen moet worden bij de verkoop van het hiervoor genoemde object, dan dient u binnen 20 kalenderdagen na de datum van deze publicatie een kort geding tegen de gunning aanhangig te maken bij de bevoegde rechter. Indien er binnen voornoemde termijn geen kort geding aanhangig is gemaakt, dan vervalt het recht om tegen het voornemen en/of de koopovereenkomst op te komen. Ook vervalt dan het recht op schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook. De reden voor het opnemen van deze vervaltermijn is dat de gemeente Sluis en haar contractspartij(en) onredelijk worden benadeeld indien derden ook na voornoemde vervaltermijn nog tegen de koopovereenkomst zouden kunnen opkomen.

- De gemeente weegt bij verkoop en gunning het volgende mee:
- Behoud van de sociaal-maatschappelijke functie;
- Invulling van een (lokale) maatschappelijke behoefte;
- Overdracht enkel aan organisatie zonder winstoogmerk;
- Financieel zelfredzaam;
- Passend binnen huidige publiekrechtelijke voorwaarden/regels;
- Voortzetting bestaande huurafspraken met huidige huurder voor een periode van 25 jaar;

Een eerste recht van terugkoop en levering voor de gemeente tegen dezelfde prijs bij de wens tot vervreemding vanuit de eigenaar, bij beëindiging van de sociaal-maatschappelijke functie of bij (een voornemen tot) een ontwikkeling in strijd met de huidige bestemming.