

Bekendmaking voorgenomen uitgifte van bouw kavels in Colenshoek III in 's-Heer Abtskerke.

Didam-arrest

De hoge Raad heeft op 26 november 2021 het zogenaamde Didam-arrest gewezen (ECLI:NL:HR:2021:1778). In dit arrest is bepaald dat gemeenten in Nederland die een onroerende zaak willen verkopen, aan potentiële gegadigden de gelegenheid moeten bieden om mee te dingen naar deze onroerende zaak wanneer er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop of als redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zijn. Deze mededingingsruimte hoeft een gemeente niet te bieden als bij voorbaat al vaststaat of mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slecht één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de verkoop.

Voorgenomen verkoop gemeenteground

De gemeente Borsele is eigenaar van de percelen kadastraal bekend Gemeente Borsele, sectie X, nummer 943, nummer 1004 en nummer 1008. Voormelde percelen liggen in de voorgenomen uitleglocatie Colenshoek III te 's-Heer Abtskerke. De gemeente is voornemens gedeelten van deze percelen te verkopen aan S&S Investments B.V. ten behoeve van het realiseren van een strook rijtjeswoningen.

Motivering

De verkoop van de gemeentelijke percelen maakt deel uit van de ontwikkeling van uitleglocatie Colenshoek III te 's-Heer Abtskerke. Na een te doorlopen procedure tot wijziging van het Omgevingsplan Borsele wordt door de toekenning van de functie 'Wonen' aan de uitleglocatie de realisatie van woningen mogelijk. De gemeente Borsele geeft hiermee uitvoering aan de te sluiten koopovereenkomst tussen de gemeente Borsele en S&S Investments B.V.

S&S Investments B.V. is enige serieuze gegadigde

De gemeente Borsele meent dat zij deze transactie één-op-één mag aangaan en dat geen mededingingsruimte geboden hoeft te worden. S&S Investments B.V. is op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria aan te merken als enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor deze grondtransactie. Dit omwille van onderstaande.

1. De door de gemeente te verkopen gronden kunnen in dit geval niet los worden gezien van de gronden die S&S Investments B.V. inbrengt in de uitleglocatie. S&S Investments B.V. brengt namelijk de door hem verworven gronden kadastraal bekend gemeente Borsele, sectie X, nummers 1021, 1327 en 1328 (allen gedeeltelijk) in. Dit, zodat de gemeente het kabel- en leidingennetwerk voor Colenshoek III kan realiseren.
2. De percelen van S&S Investments B.V. vormen bij het uitblijven van de transactie een belemmerende grondpositie die de realisatie van het stedenbouwkundig plan van Colenshoek III en de realisatie van het aanleggen van een kabel- en leidingenstructuur ten behoeve van Colenshoek III belemmeren. Het opheffen van deze situatie is een objectief, toetsbaar en redelijk criterium op grond waarvan de gemeente Borsele met S&S Investments B.V. een samenwerking aangaat.
3. Het stedenbouwkundig plan van Colenshoek III is geprojecteerd op onroerende zaken die enerzijds in eigendom zijn van de gemeente Borsele en anderzijds in eigendom zijn van S&S Investments B.V., welke partij bereid en in staat is om het stedenbouwkundig plan te realiseren in overeenstemming met de wijze van planuitvoering die de gemeente Borsele wenselijk acht. Dit maakt het volgen van een openbare selectieprocedure onredelijk.
4. Voor de ruimtelijke ontwikkeling is het voor een spoedige realisering noodzakelijk (na het bouwrijp maken van Colenshoek III) gemeentegronden te verkopen aan S&S Investments B.V. zodat een integrale, samenhangende gebiedsontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.
5. Het bouwplan Colenshoek III speelt in op de maatschappelijke behoefte aan de uitbreiding van het aantal te realiseren woningen en sluit aan bij de regionale woningbouwopgave om het woningtekort aan te pakken, het bouwtempo te verhogen en sneller en meer betaalbare woningen te bouwen zoals is opgenomen in de Zeeuwse Woondeal 2023.
6. S&S Investments B.V. is bereid zich middels de te sluiten overeenkomst te conformeren aan door de gemeente nog op te stellen regels voor de wijziging van het omgevingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundig plan. Daarnaast beschikt S&S Investments B.V. over ruime en aantoonbare ervaring met dergelijke woningbouwprojecten binnen de gemeente Borsele.

Zienswijze

Deze publicatie doet de gemeente op grond van het Didam-arrest. Ook wanneer sprake is van het niet hoeven bieden van mededingingsruimte, dient de gemeente Borsele haar voornemen tot verkoop tijdig voorafgaand aan de verkoop bekend te maken op een manier zodat eenieder daarvan kennis kan nemen.



Op basis van de in deze publicatie uiteengezette redenen, stelt de gemeente Borsele zich op het standpunt dat zij geen mededingingsruimte hoeft te bieden, omdat S&S Investments B.V. op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria is aan te merken als enige serieuze gegadigde.

Indien u zich niet kunt verenigen met de voorgenomen verkoop en u uzelf als serieuze gegadigde aanmerkt, omdat u ook voldoet aan de hierboven genoemde omschrijving, dient u binnen 20 kalenderdagen na dagtekening van deze publicatie een kort geding tegen dit voornemen aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant, zittingslocatie Middelburg. Daarnaast dient u de conceptdagvaarding toe te sturen aan de gemeente Borsele, ter attentie van Team Ruimtelijke Ontwikkeling en onder vermelding van 'Colenshoek III 's-Heer Abtskerke', Postbus 1, 4451 AA Heinkenszand.

De termijn van 20 kalenderdagen is een vervaltermijn. Dit betekent dat indien een serieuze gegadigde binnen deze termijn géén kort geding is gestart, alle rechten vervallen, waaronder het recht om nadien in rechte op te komen tegen dit voornemen tot verkoop. De gemeente Borsele hanteert deze handelswijze om rechtszekerheid te creëren. Dit, zodat zij na ommekomst van de termijn van 20 kalenderdagen of nadat de voorzieningenrechter in kort geding heeft geoordeeld dat geen sprake is van een andere serieuze gegadigde, één-op-één kan contracteren met S&S Investments B.V.