

Maatschappelijk Vastgoeddag 2024

Welkom bij de sessie en het gesprek over:

Didam en meer



Samen met



Leoniek Driessens

Adviseur bij Republiq



Gwendalyne Brouwer

Juridisch adviseur bij de gemeente Almere



Dewi Bon

Juridisch Portefeuillemanager vastgoed bij de gemeente Zoetermeer

Doel

- hoe zit het ook alweer?
- wat komt er aan?
- praktische bezwaren
- hoe gaan we hier mee om: praktisch houvast

Programma

1. Didam
2. Wet Markt en Overheid



Didam-regels

- Didam I
- Didam II
- Handreiking Didam II?

Didam I

Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778)

Hoofdregel bij verkoop van (schaarse) onroerende zaken door de overheid

- bieden van gelijke kansen als er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn (**selectieprocedure**)

Uitzondering

- als er op grond van objectieve, toetsbare en redelijk criteria er slechts één serieuze gegadigde is (1-op-1 verkoop)
- voorafgaande bekendmaking van voornemen d.m.v. (**uniciteitspublicatie**)

Didam I

Opstellen selectiecriteria voor selectieprocedure

- met inachtneming van beleidsruimte
- objectief, toetsbaar en redelijk

Passende mate van openbaarheid verzekeren met betrekking tot

- beschikbaarheid van de onroerende zaak
- de selectieprocedure
- het tijdschema

Op zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

Voorbeelden van selectiemechanismen

- loting
- hoogste bieder
- 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt'
- vergelijkende toets

Didam II

Hoge Raad d.d. 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1661)

- De Didam-regels zijn ook van toepassing op handelen van een overheidslichaam dat vóór het wijzen van het Didam-arrest heeft plaatsgevonden (r.o. 3.1.2)
- Een koopovereenkomst die in strijd met de Didam-regels is gesloten is op die grond niet nietig of vernietigbaar (r.o. 3.2.3)
- Een overheidslichaam dat in strijd met de regels uit het Didam-arrest overgaat tot verkoop van een onroerende zaak, handelt in beginsel onrechtmatig jegens een (potentiële) gegadigde die bij die verkoop ten onrechte geen gelijke kans heeft gekregen. Dat overheidslichaam kan op die grond schadeplichtig zijn jegens die gegadigde (r.o. 3.4.2)
- Ook kan, zolang er geen overeenkomst is gesloten die het overheidslichaam verplicht tot levering of zolang de levering aan een ander nog niet heeft plaatsgevonden, onder omstandigheden aanleiding bestaan om op vordering van de gegadigde het overheidslichaam op die grond te verbieden om tot verkoop of tot levering aan een ander over te gaan (r.o. 3.4.2)

Handreiking Didam II?

“3.5.3 Verder verdient opmerking dat de Didam-regels niet dwingen tot een veiling of tot verkoop aan de hoogste bidder. Aan welke gegadigde een onroerende zaak zal mogen worden verkocht is afhankelijk van de door het overheidslichaam, met inachtneming van de hem toekomende beleidsruimte, te stellen objectieve, toetsbare en redelijke criteria. **De Didam-regels bieden ruimte om deze criteria in een beleidsregeling op te nemen.**”

Groepsdiscussie n.a.v. Didam-arresten

Wie heeft er al beleid opgesteld n.a.v. de Didam arresten?

- wat is de ervaring daarvan?

Waar lopen we tegenaan (dagelijkse knelpunten)?

- voorbeelden van knelpunten

Welke kansen bieden de Didam-regels?

- positieve voorbeelden

Didam

Meer informatie

- vragen en antwoorden vanuit het arrest
- jurisprudentie vanuit het arrest

Wet Markt en Overheid

Doel

Oneerlijke concurrentie door de overheid voorkomen.

1 juli 2012 in werking getreden, vier keer verlengd inmiddels tot 1 juli 2025.

Vier gedragsregels

1. Integrale kostenberekening
2. Bevoordelingsverbod
3. Gegevensgebruik
4. Functiescheiding

Kostprijsdekkende huur

1. Welke kostensoorten worden meegenomen?
2. Hoe worden de kosten berekend?
3. Hoe worden de kosten verrekend?
 - a. aggregatieniveau
 - b. beschouwingsperiode
 - c. investeringen tijdens exploitatie

Algemeen Belang Besluit

Uitzondering op de Wet Markt & Overheid mogelijk via een Algemeen Belang Besluit

- Bestuursorgaan kan zelf beslissen dat een economische activiteit in het algemeen belang plaatsvindt.
- Vaststelling door de gemeenteraad.

Wet Markt en Overheid

Wet is in 2016 geëvalueerd. Op basis daarvan wetswijziging voorgesteld (december 2021 ingediend)

- schrappen van horizonbepaling
- aanvullende motivatie-eisen Algemeen Belang Besluit
- verplichte consultatie
- verplichte evaluatie

Algemeen Belang Besluit

Uitdagingen:

- Wat valt onder algemeen belang?
- Voor elk contract een afzonderlijk Algemeen Belang Besluit, dat moet worden vastgesteld in de raad, is dat haalbaar?
- Hoe steek je consultatie in?

Groepsdiscussie

Wie is er bezig met aanpassing van het Algemeen Belang Besluit?

- voor welke functies?

Wat zijn de belangrijkste zaken waar je tegenaan loopt bij de Wet Markt en Overheid?

Wat zou je helpen of waar moet nog meer onderzoek naar gedaan worden?

- Handreiking Algemeen Belang Besluit

Hoe verder?

- Samenvatting
- Punten voor de agenda 2025
 - voor jezelf
 - voor ons netwerk
 - voor het het Rijk
 - voor anderen



**Veel plezier met de rest
van het programma!**

Contact Bouwstenen

✉ nieuws@bouwstenen.nl

BOUWSTENEN
VOOR SOCIAAL