

Tips bij het opstellen van Didam-beleid

1. Zorg dat de vastgoedportefeuille op orde is. Je kunt pas aangeven hoe je gaat uitgeven als je weet dat er iets wordt uitgegeven.
2. Kies de juiste vorm: Kies je voor een aparte beleidsnota of wordt bestaand beleid geactualiseerd en worden de Didam-regels hierin opgenomen?
3. Neem een duidelijke afbakening op: welke onderwerpen komen niet terug in het beleid (bijvoorbeeld omdat ze onder de werkingssfeer van de Aanbestedingswet vallen)?
4. Neem mogelijke selectiecriteria en -procedures op, maar laat ruimte voor maatwerk.
Mogelijke selectiecriteria:
 - Prijs (mits passend binnen de Wet Markt en Overheid);
 - Geschiktheid;
 - Duurzaamheid (mits passen binnen Bouwbesluit);
 - De bijdrage aan uitvoering van het gemeentelijk beleid;
 - Het behalen van bepaalde maatschappelijke doelen;
 - Het creëren van werk- en/of woongelegenheid;
 - Een bepaalde mate van (aantoonbare) ervaring met de betreffende activiteit;
 - Een minimale financiële draagkracht van de gegadigde;
5. Neem naast selectiecriteria ook uitsluitingsgronden op, bijvoorbeeld:
 - De gegadigde doorstaat de Bibob-toets niet;
 - De gegadigde verkeert in staat van faillissement;
 - De gegadigde heeft opzettelijk onjuiste of valse informatie verstrekt of informatie achtergehouden bij de beoordeling op basis van de selectiecriteria;
 - De gegadigde is in de selectieprocedure vertegenwoordigd door één of meer personen die daartoe niet bevoegd zijn;Geef daarbij ook aan dat toepassing van één van deze gronden leidt tot uitsluiting van de verdere selectieprocedure.
6. Geef aan in welke gevallen en op welke manier je de uitzonderingsregel (één-op-één uitgifte) toepast.
7. Geef aan op welke wijze en binnen welke termijnen je voornemens tot uitgifte publiceert.
8. Neem op hoe je omgaat met bijzondere situaties, zoals uitgifte van snippergroen of uitgifte aan woningcorporaties of nutsbedrijven.
9. Neem op hoe je omgaat met lopende en afgeronde transacties.

Overzicht jurisprudentie sinds Didam

Gerecht Eerste Aanleg Sint Maarten 28-01-2022, ECLI:NL:OAGEAM:2022:7

Didam-regels ook van toepassing op uitgifte in erfpacht. Hieruit volgt een brede reikwijdte.

Rechtbank Midden-Nederland 18-03-2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:1017

Aangenomen wordt dat de regels uit het Didam-arrest met terugwerkende kracht van toepassing zijn. De Hoge Raad geeft met het arrest namelijk invulling aan bestaand recht, aangezien de gemeente ook voor het arrest al gebonden was aan het gelijkheidsbeginsel en de Didam-regels enkel een uitwerking van dit beginsel zijn.

Rechtbank Noord-Holland 04-08-2022, ECLI:RBNHO:2022:3350

Verlenging van bestaande huurovereenkomsten. Gemeente mocht redelijkerwijs oordelen dat de zittende huurders de enige serieuze gegadigden waren. In dit kader vormen alleen al de door de zittende huurders gedane investeringen een objectief, toetsbaar en redelijk criterium op grond waarvan de gemeente de zittende huurders een voorrangspositie heeft kunnen geven. Daardoor kwalificeren de zittende huurders als enige serieuze gegadigden. Hooguit kan worden geoordeeld dat de gemeente niet heeft voldaan aan de publicatieplicht. Omdat het Didam-arrest op het moment van verlengen van de huurovereenkomsten nog niet was geweest kan dit de gemeente niet worden verweten.

Rechtbank Midden-Nederland 22-08-2022, ECLI:RBMNE:2022:3350

Toepassing uitzonderingsregel bij uitgifte aan woningcorporatie. Gelet op de aard van de uitgifte aan een woningcorporatie, de bijdrage aan de verwezenlijking van prestatieafspraken en de waarborgen die een woningcorporatie biedt (voortvloeiend uit de Woningwet) kan de woningcorporatie worden aangemerkt als enige serieuze gegadigde. Er kan dan worden volstaan met publicatie van de één-op-één uitgifte.

Rechtbank Gelderland 25-08-2022, ECLI:NL:RBGEL:2022:5141

Toepassing uitzonderingsregel waarna een tweede gegadigde zich meldt. Omdat de nieuwe gegadigde slechts een deel van het aangeboden object wil overnemen en niet het object zoals de gemeente dit aanbiedt, is deze partij niet aan te merken als serieuze gegadigde.

Rechtbank Overijssel 14-09-2022, ECLI:NL:RBOVE:2022:2584

Ook een grondruiltransactie valt onder de reikwijdte van het Didam-arrest. Niet beslissend is of andere, vergelijkbare onroerende zaken beschikbaar zijn. Het enkele feit dat andere partijen mogelijk belangstelling hebben om de onroerende zaak te kopen is voldoende. De criteria die de provincie heeft gesteld zijn objectief en redelijk.

Rechtbank Midden-Nederland 20-09-2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:3743

Uitgifte van groenstrook ten behoeve van het plaatsen van een onderstation door ProRail. Rechter oordeelt dat voor dit doel slechts één gegadigde bestaat, omdat alleen ProRail een onderstation mag aanleggen. Toepassing van de uitzonderingsregel en één-op-één uitgifte zijn daarom toegestaan.