

## Overzicht actuele Didam-jurisprudentie

### **Rechtbank Midden-Nederland 22-03-2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:1244**

Didam-arrest heeft terugwerkende kracht. Alle (oude) overeenkomsten die in strijd zijn met het Didam-arrest, zijn nietig. Dit staat haaks op de opvatting tot nu toe, dat overeenkomsten alleen nietig zijn als de regels bewust zijn overtreden (WPNR 7392).

### **Rechtbank Oost-Brabant 07-03-2023, ECLI:NL:RBOBR:2023:997**

Eiser dient, om aan haar stelplicht te voldoen, vóór of tijdens de selectieprocedure een deugdelijk en geloofwaardig plan presenteren, in ieder geval op de volgende punten:

- Waar wil eiser het perceel voor gebruiken?;
- Welke maatschappelijke doelstellingen wil zij daarmee bereiken?;
- Is zij bereid bestaande gebruikers te respecteren, en zo ja, hoe?;
- Welke prijs kan/wil zij betalen voor het perceel?;
- Kan/wil zij de overige bepalingen, zoals vastgelegd in de koopovereenkomst, respecteren, en/of heeft zij andere wensen/eisen/ideeën, die zodanig zijn dat de gemeente daar serieus over moet nadenken, als alternatief voor het plan van de initiële gegadigde?

### **Rechtbank Noord-Nederland 10-03-2023, ECLI:NL:RBNNE:2023:916**

De publieke taak van een gemeente als redelijk handelende overheid laat toe dat zij haar beleid laat beïnvloeden door private initiatieven als die initiatieven in lijn zijn met de meer algemene beleidskaders en de maatschappelijke ontwikkelingen.

### **Gerechtshof Den Haag 28-02-2023, ECLI:NL:GHDHA:2023:278**

Gemeente mocht de eigenaar van het winkelcentrum aanmerken als enige serieuze gegadigde bij de voorgenomen verkoop van grond. De gemeente wilde het oude winkelcentrum gerevitaliseerd zien vanwege het openbaar belang en was daarbij afhankelijk van de eigenaar van het winkelcentrum.

### **Rechtbank Gelderland 22-02-2023, ECLI:NL:RBGEL:2023:795**

De selectiecriteria zijn objectief, maar zijn in de praktijk onjuist toegepast. De 1<sup>e</sup> uitgifteprocedure voldeed op papier aan de criteria uit het Didam-arrest, maar de gemeente week in de praktijk af van de procedure. De uiteindelijk toegepaste selectiemethode was daardoor wel in strijd met het Didam-arrest. Omdat de gemeente juist onrechtmatig zou handelen als zij de 1<sup>e</sup> uitgifteprocedure voort zou zetten, mocht de gemeente deze procedure afbreken.

### **Rechtbank Zeeland-West-Brabant 14-02-2023, ECLI:NL:RBZWB:2023:1307**

Het beroep van de gemeente op de uitzonderingsregel uit het Didam-arrest slaagt niet. De gemeente was van oordeel dat er slechts één serieuze gegadigde was voor de ruil omdat het perceel van de gegadigde nodig was voor het aanleggen van een weg, maar uit de verkavelingsplannen blijkt dat ook het perceel van de eiser hiervoor bestemd was. Hierdoor zijn er twee serieuze gegadigden, waardoor de gemeente niet aan de initiële gegadigde mag verkopen en een openbare selectieprocedure moet organiseren.

### **Rechtbank Gelderland 14-02-2023, ECLI:NL:RBGEL:2023:713**

Kort geding aanhangig gemaakt na afloop van de gestelde termijn. Toch is de eiser ontvankelijk, aangezien de Didam-publicatie maar 5 dagen op de website van de gemeente had gestaan en moeilijk vindbaar was. De koper was desalniettemin de enige serieuze gegadigde. Het feit dat een gegadigde

mogelijk zelf het initiatief heeft genomen tot overdracht en er vervolgens is besproken of overdracht op grond van het Didam-arrest mogelijk is, maakt nog niet dat de criteria zijn toegeschreven aan de koper.

**Rechtbank Noord-Holland 01-02-2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:739**

Zittende pachter niet per definitie de enige serieuze gegadigde. Steeds opnieuw verlengen/sluiten van pachtovereenkomsten past niet meer binnen de regels uit het Didam-arrest. De gemeente gaat daarom openbaar aanbieden. De zittende pachter kan niet vooraf worden aangemerkt als enige serieuze gegadigde. De door de pachter gedane investeringen in verwachting van meerjarige pacht maken dit niet anders.

### **Tips bij het toepassen van de uitzonderingsregel**

1. Toeschrijven van criteria aan de verkrijger is niet toegestaan;
2. Toepassing van de uitzonderingsregel moet gegrond zijn op (algemeen) beleid;
3. Toepassing van de uitzonderingsregel moet voldoende gemotiveerd worden;
4. De publicatie dient duidelijk vindbaar te zijn.