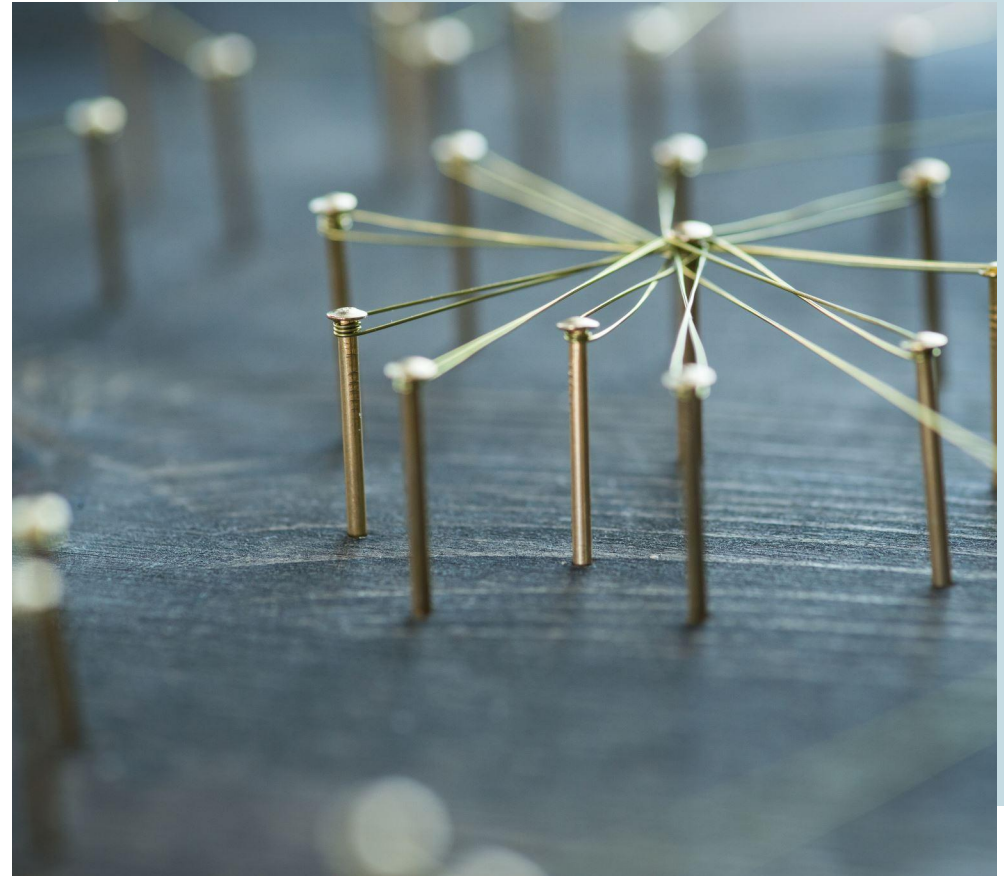


Netwerkbijeenkomst Bouwstenen

15 april 2025



Even voorstellen



Deirdre Swiers



Tim Kemerink



Evelien van den Brink



Didam



Ontwikkelingen Didam-jurisprudentie



Schetsen casus Didam



Sparren over vragen



Didam-arrest-I

HR 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) – Didam

- › **Gelijkheidsbeginsel** = ruimte bieden aan (potentiële) kopers om mee te dingen.
- › Meerdere serieuze gegadigden (redelijkerwijs te verwachten)
- › **Objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria** aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd
- › Tijdig voorafgaand aan verkoop openbaarheid met betrekking tot **(i) het voornemen tot verkoop van de onroerende zaak, (ii) de selectieprocedure, (iii) het tijdschema en (iv) de toe te passen selectiecriteria.**
- › Uitzondering: Geen selectieprocedure als 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.
- › <https://metafoorvastgoed.nl/wp-content/uploads/2024/01/Didam-arrest-flowchart.pdf>



Didam-arrest-II

HR 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1661) – Didam II

- › De Didam-regels zijn ook van toepassing op het handelen van een overheidslichaam dat heeft plaatsgevonden voorafgaande aan het Didam-arrest.
- › Handelen door een overheidslichaam in strijd met de regels uit art. 3:14 BW levert geen strijd op met een dwingende wetsbepaling zoals bedoeld in art. 3:40 lid 2 BW. De Didam-regels hebben ook niet de strekking om de geldigheid van daarmee strijdige rechtshandelingen met nietigheid of vernietigbaarheid te treffen. Een koopovereenkomst die in strijd met de Didam-regels is gesloten, is dan ook niet op die grond nietig of vernietigbaar.
- › 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.
- › 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.



Opvallende Didam-ontwikkelingen

- › **Rb. Den Haag 8 januari 2025 (ECLI:NL:RBDHA:2025:52)**
 - › Een overheidslichaam heeft beleidsruimte om min of meer subjectieve kwaliteitscriteria op te stellen.
- › **Rb. Overijssel 20 januari 2025 (ECLI:NL:RBOVE:2025:240)**
 - › Vennootschap (waarvan gemeente 100% van de aandelen bezit) is niet gehouden tot naleving van de Didam-regels bij een vastgoedtransactie aan de gemeente.
- › **Rb. Rotterdam 29 januari 2025 (ECLI:NL:RBROT:2025:1325)**
 - › Gemeente schendt het zorgvuldigheidsbeginsel door de belangen van zittende erfpachters niet mee te nemen in haar herontwikkelingsplannen.
- › **Rb. Den Haag 29 januari 2025 (ECLI:NL:RBDHA:2025:4022)**
 - › Het bezitten van een vergunning – in combinatie met privaatrechtelijke toestemming – zijn redelijke criteria, waardoor sprake kan zijn van slechts één serieuze gegadigde.
- › **Hof Den Haag 18 maart 2025 (ECLI:NL:GHDHA:2025:476)**
 - › De Gemeente mag kavels één-op-één verkopen aan ontwikkelaar, in verband met eigendom kavel in ontwikkelingsgebied, ook in verband met de woningnood en het feit dat de ontwikkelaar voor eigen rekening en risico de ontwikkeling kan realiseren.



Casus



- › Projectmatige uitgifte:
- › Deel A = 16 2¹ kap woningen, 8 vrijstaande woningen
- › Deel B = 5 waterwoningen



"PROCEDURE & VOORWAARDEN OPENBARE INSCHRIJVING

Gemeente X biedt in één inschrijving Het Eiland – onderdeel A en Waterwoningen – onderdeel B te koop aan. De verkoop bij openbare inschrijving zal geschieden conform het volgende proces en met toepassing van de onderstaande artikelen en voorwaarden.

1. Iedere geïnteresseerde kan via het bijbehorende inschrijfbiljet en biedingsformulier alleen op deze onderdelen (zoals hierboven volledig omschreven) een inschrijving doen. De gemeente gunt deze onderdelen aan de inschrijver met het hoogste bod, tenzij het bepaalde in artikel 3 zich voordoet.
2. Voor deze onderdelen mag door een geïnteresseerde slechts één keer een inschrijving worden gedaan. Alle inschrijvers die hier niet aan voldoen worden uitgesloten van verdere deelname.
3. De gemeente heeft voor deze onderdelen een minimale grondprijs (exclusief BTW) vastgesteld. Deze grondprijs zal in een gesloten enveloppe worden gedeponneerd bij Notariskantoor X. Indien de minimale grondprijs niet wordt geboden dan behoudt de gemeente zich het recht voor om niet te gunnen.



4. De inschrijver verklaart met het doen van een inschrijving zonder enig voorbehoud, onvoorwaardelijk en onherroepelijk in te stemmen met:
 - › onderhavige procedure en voorwaarden van deze verkoop bij openbare inschrijving;
 - › de bij deze inschrijving behorende model koopovereenkomst en de van toepassing zijnde Algemene Verkoopvoorwaarden en alle daar in opgenomen toepasselijke voorwaarden en bepalingen;
 - › de voorlopige grondverkooptekeningen (Het Eiland en Waterwoningen) d.d. X met Archiefnummer X;
5. Het inschrijfbiljet en het biedingsformulier dient namens de inschrijver ondertekend te zijn door een daartoe – op het moment van ondertekening – vertegenwoordigingsbevoegde natuurlijk persoon. De bevoegdheid dient te blijken uit een uittreksel van het handelsregister van de Kamer van Koophandel van maximaal 1 maand oud. Indien van de bevoegdheid van de ondergetekende van een inschrijfbiljet niet voldoende blijkt, zal de inschrijving ongeldig zijn, buiten de procedure worden geplaatst en niet betrokken worden in deze verkoop bij openbare inschrijving.
6. Tot twee weken na de publicatiedatum, te weten tot **DATUM**, kunnen er vragen ingediend worden. De beantwoording van de vragen zal uiterlijk op **DATUM** aan de indieners en op de website van de gemeente bekend worden gemaakt in een Nota van Inlichtingen. Vragen kunnen uitsluitend schriftelijk worden ingediend via e-mail aan **EMAIL**.



7. Het inschrijfbiljet met het biedingsformulier dient uiterlijk op **DATUM** om 14.00 uur ingediend te zijn per e-mail aan **naam@notariskantoorX.nl** onder de vermelding in de onderwerp regel: vertrouwelijk inschrijving Het Eiland en Waterwoningen.
8. Inschrijfbiljetten met de verplichte bijlagen die worden ontvangen ná maandag **DATUM** om 14.00 uur worden niet betrokken in deze verkoop bij openbare inschrijving.
9. Na verstrijken van de uiterlijke datum van indienen van het inschrijfbiljet en het biedingsformulier zullen alle inschrijfbiljetten met biedingsformulieren geopend en gecontroleerd worden door notariskantoor X op hun geldigheid.
10. Na de controle zal notariskantoor X een proces verbaal opstellen waaruit blijkt welke geldige inschrijving het hoogste bod heeft gedaan. Indien het hoogste bod hoger is dan de minimale grondprijs van de gemeente dan zal de gemeente vervolgens de winnaar en het hoogste bod aan inschrijvers bekendmaken.
11. De winnaar zal hiermee het recht en de plicht tot aankoop van onderdeel A en B met bijbehorende bouwgrond verkrijgen onder alle voorwaarden en bedingen zoals opgenomen in de bijbehorende model koop- en ontwikkelingsovereenkomst en de Algemene Verkoopvoorwaarden. Ondertekening van de koop- en ontwikkelingsovereenkomst dient uiterlijk op DATUM plaats te vinden.



12. Gemeente X behoudt zich het recht voor om deze openbare inschrijving op elk gewenst moment te beëindigen, zonder enige verplichting tot vergoeding van schade aan (potentiële) inschrijvers. (Potentiële) inschrijvers vrijwaren Gemeente X voor enige claims hieruit voortvloeiende.
13. Bij deze procedure en voorwaarden behoren de volgende documenten:
 - › inschrijfbiljet;
 - › biedingsformulier;
 - › bestemmingsplan...
 - › concept verkooptekening d.d. met nummer:
 - › Model Koop- en realisatieovereenkomst
 - › Algemene Verkoopvoorwaarden
 - › enz.."



Vragen

Vraag 1

- › Vóór het verstrijken van de deadline komen er bij de notaris in totaal 13 inschrijvingen binnen. Een medewerker van het kantoor constateert dat drie partijen niet de volledige KVK uittreksels hebben bijgevoegd. De medewerker wijst deze partijen hierop, waarna de partijen dit voor de sluitingstijd herstellen. Na sluiting van de inschrijving blijkt dat één van deze 3 partijen het hoogste bod heeft gedaan, waarmee deze partij het project gegund krijgt. De partij die volgens het proces-verbaal als 2^e eindigt, komt hier achter en stelt dat de winnende partij uitgesloten had moeten worden, waarmee zij de winnende partij zouden zijn geweest. Heeft deze partij een punt?



Vraag 2

- › Stel dat de 3 partijen conform de procedure zijn uitgesloten i.v.m. een ongeldige inschrijving. Na gunning aan de hoogste bidder blijkt dat vanwege een technische storing bij de notaris een aantal inschrijvingen niet zijn meegenomen, waaronder de inschrijver met het hoogste bod. Kan de gemeente de oorspronkelijke gunning doorzetten? En wordt het antwoord anders als de inschrijving van de bidder met het hoogste bod ongeldig blijkt te zijn?

Vraag 3

- › Het project wordt gegund aan de partij met het hoogste bod. Volgens de overeenkomst moet levering binnen 1 jaar na tekenen overeenkomst plaatsvinden. 1 maand voor de leverdatum komt de ontwikkelaar bij de gemeente met het verzoek om de levering uit te stellen vanwege tegenvallende verkoop. Kan de gemeente hier zomaar aan meewerken?



Vraag 4

- › Stel dat de ontwikkelaar komt met het verzoek om het project te knippen in 2 delen. Deel 1 behelst de kavels voor in totaal 7 vrijstaande woningen en 1 2¹ kap woning. Deze wil de ontwikkelaar graag afnemen tegen het bod dat hij gedaan heeft, naar rato van het aantal vierkante meters. Het restant: de kavels voor de Waterwoningen, een grote kavel voor een vrijstaande woning en de overige 2¹ kap woningen zou volgens de ontwikkelaar door de gemeente opnieuw kunnen worden aangeboden. Handelt de gemeente in strijd met het Didam-arrest als zij met het verzoek meewerkt?

Vraag 5

- › Kan de gemeente ervoor kiezen om, in plaats van een nieuwe selectieprocedure te doorlopen voor Deel 1, de partijen die in de 1e ronde een bod hebben gedaan te benaderen om een nieuw bod te doen voor deel 1, waarbij de partij met het hoogste bod alsnog deel 1 gegund krijgt, zolang dit bod hoger ligt dan dat van de huidige ontwikkelaar?



Vraag 6

- › Stel dat de gemeente niet mee werkt met het verzoek om het project te splitsen, waarop de ontwikkelaar overgaat tot ontbinding van de overeenkomst. Kan de gemeente in zee gaan met de partij die volgens het proces-verbaal als nummer 2 uit de procedure kwam? Zo niet, moet de procedure dan helemaal op nieuw?



Vervolg Casus

Stel dat de gemeente in plaats van enkel 'het hoogste bod' selecteert op:

- › Grondbod
- › Ruimtelijke uitgangspunten (het plan moet een positieve bijdrage leveren aan de omgeving)
- › Het initiatief moet passen in het beleid van de gemeente voor het gebied

Ontwikkelaar Y is de inschrijver met het hoogste bod. Het plan van deze partij kwalificeert wel, maar is t.o.v. nummer 1 en 2 niet het best uitgewerkt. Om die reden eindigt Y als nummer 3.

De gemeente informeert partijen schriftelijk over de plek waarop hun inschrijving geëindigd is volgens de beoordeling van de gemeente. Een uitgebreide motivering van de beoordeling en gunningsbeslissing wordt niet gegeven.



Vraag 7

- › Ontwikkelaar Y stelt dat de hoogte van het bod doorslaggevend is omdat dit criterium als eerste genoemd wordt. Nu hij het hoogste bod heeft gedaan zou zijn inschrijving hoger moeten scoren dan de inschrijving van de winnende partij die een lager bod heeft gedaan. Klopt dit?

Vraag 8

- › Ontwikkelaar Y stelt dat het criterium 'positieve bijdrage leveren aan de omgeving' uiterst subjectief is en om die reden niet gesteld kan worden door de gemeente. Heeft de ontwikkelaar een punt?

Vraag 9

- › Ontwikkelaar Y stelt dat de gemeente niet heeft voldaan aan de verplichting om de gunningsbeslissing te motiveren, waardoor hij niet kan toetsen of de gemeente in redelijkheid tot deze beslissing heeft kunnen komen. Heeft de ontwikkelaar een punt?



Opstalrechten sportaccommodaties



Korte inleiding



Schetsen casus opstalrechten sportaccommodaties:
Deel 1: De overeenkomst voor het recht van opstal
Deel 2: De vergoedingsregeling bij einde opstalrecht en fiscaliteit



Sparren over vragen



Casus Tennisvereniging Metafoor



- › Tennisvereniging Metafoor bestaat 30 jaar
- › Ambitie om extra padelbanen aan te leggen
- › Gemeente werkt graag mee en wil bestaande afspraken actualiseren
- › Omwonenden zijn bang voor geluidsoverlast, er zal een geluidswal moeten worden geplaatst





Bestaande afspraken

- › Opstalrecht voor (opslagruimte)
 - › 40 jaar tot 1 januari 2040,
 - › Geen afspraken over vergoedingsrecht
- › Opstalrecht voor (clubgebouw)
 - › 30 jaar tot 7 juni 2023
 - › Opstaller krijgt bij einde opstalrecht vergoeding voor waarde van het gebouw
- › Gebruiksovereenkomst voor het terrein
 - › Ingegaan per 1 januari 1993 voor onbepaalde tijd
 - › Ziet op de tennisbanen en opstallen
- › Padelbanen
- › Er zijn 4 padelbanen aangelegd
 - › Voor de uitbreiding van de banen moet een geluidswal worden geplaatst
 - › Gemeente wil de geluidswal graag via het opstalrecht regelen.



Vragen deel 1

Vraag 1

Is het opstalrecht voor het clubgebouw geëindigd?

Vraag 2

Als de gemeente een nieuw opstalrecht wil vestigen voor de bestaande opstallen, moet zij dan voor iedere opstal een los recht vestigen?

Vraag 3

Hoe kan de gemeente ervoor zorgen dat eventuele uitbreidingen van het clubgebouw onder het opstalrecht komen te vallen?

Vraag 4

Kan de gemeente in de opstalrecht overeenkomst extra opzegmogelijkheden opnemen? Welke opzegmogelijkheden nemen jullie op in de overeenkomsten? Heeft dit wel eens tot discussies geleid?

Vraag 5

Wat zou het advies zijn als de gemeente de regie over het terrein zo veel als mogelijk bij de vereniging wil neerleggen?



Vraag 6

Stel dat de gemeente de parkeerplaatsen wenst te verhuren aan de vereniging, kan deze overeenkomst dan gekoppeld worden aan het opstalrecht? Zo ja, hoe kun je dit dan het beste doen en hoe leg je dit vast?

Vraag 7

Stel de huurovereenkomst wordt los van het opstalrecht aangegaan. Wat kan hier het nadelige gevolg van zijn?

Vraag 8

Stel de vereniging wil het opstalrecht overdragen aan een andere partij. Mag dat?

Vraag 9

Hoe is het onderhoud en de aansprakelijkheid geregeld?

Vraag 10

Als we er van uit gaan dat het opstalrecht voor het clubgebouw inderdaad geëindigd is. Mag de vereniging de opslagruimte dan afbreken en wegnemen? Wat gebeurt er met het clubgebouw als ze deze laten staan?



Vragen deel 2

Vraag 1

Neem je in de overeenkomst voor het vestigen van een opstalrecht iets op over een vergoedingsregeling en waar let je dan op?

Vraag 2

Wat is het belang van de vergoedingsregeling in relatie tot de overdrachtsbelasting?

Vraag 3

Voor het clubgebouw is een volledige vergoedingsregeling afgesproken. Als bij het vestigen van het nieuwe recht precies dezelfde regeling zou worden afgesproken, is er dan overdrachtsbelasting verschuldigd?

Vraag 4

Voor de opslagruimte is geen vergoedingsregeling opgenomen, maar wel een verwijderingsplicht. Hieruit zou je de conclusie kunnen trekken dat de gemeente het vergoedingsrecht heeft willen uitsluiten. Stel dat in de nieuwe voorwaarden wel een vergoedingsregeling zou worden opgenomen, zou er dan bij de vestiging van het nieuwe recht overdrachtsbelasting moeten worden betaald?

Vraag 5

Als een volledige vergoedingsregeling wordt overeengekomen, zijn er dan nog mogelijkheden om vrijstelling te krijgen voor de overdrachtsbelasting?



Vraag 6

Terug naar de casus, welk voorstel zouden jullie doen voor de vergoedingsregeling ten aanzien van de opslagruimte en het clubgebouw?

Vraag 7

In sommige akten is opgenomen dat een vergoedingsregeling alleen geldt als de gemeente het opstalrecht opzegt. Als het opstalrecht eindigt door tijdsverloop of als de opstaller opzegt, dan geldt geen vergoedingsregeling. Wordt dit bij jullie ook wel eens gedaan en wat vinden jullie daarvan?

Vraag 8

Soms kom je bijzondere afspraken tegen ten aanzien van de vergoeding bij het einde van het opstalrecht. Een voorbeeld:

- › De gemeente heeft een kooprecht om de opstallen bij het einde van het recht tegen de getaxeerde waarde over te nemen.
- › Als de gemeente geen gebruik maakt van haar kooprecht, dient de opstaller de opstallen te verwijderen.

Hoe kijken jullie naar deze regeling? Is het hier de bedoeling geweest om het vergoedingsrecht uit te sluiten?

Vraag 9

Als je (nieuwe) opstalvoorwaarden moet vastleggen, in hoeverre kijk je dan naar bestaande afspraken om na te gaan wat de consequenties zijn voor bijvoorbeeld de te betalen overdrachtsbelasting? Overleg je voorafgaand aan het tekenen van de overeenkomst ook met de notaris?

