

# Hoofdlijnen Didam-arrest

- ▶ **Mededingingsnorm:** algemene beginselen behoorlijk bestuur – waaronder gelijkheidsbeginsel – bij privaatrechtelijk handelen = uitgifte van onroerende zaken;
- ▶ **Selectiecriteria:** met gebruikmaking van beleidsruimte objectieve, toetsbare en redelijke criteria opstellen;
- ▶ **Transparantie/publicatienorm:** tijdig een passende mate van openbaarheid verzekeren m.b.t. de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, de planning en de selectiecriteria;
- ▶ **Uitzondering:** bij voorbaat staat vast of kan redelijkerwijs worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. Dan tijdig publiceren met motivatie.

# Toepassing in de praktijk

- ▶ Praktijk gaat uit van brede toepassing uitgifte, tot er meer duidelijkheid is.
- ▶ Denkbare selectiecriteria:
  - *Objectief (hoogste bod);*
  - *Geschiktheidseisen (bekwaamheid, referentieprojecten);*
  - *Kwalitatief (plankwaliteit, let wel op art. 122 Woningwet);*
- ▶ Selectieprocedure:
  - *Gelijk speelveld gegadigden;*
  - *Deugdelijke motivering;*
  - *Vooraf opgestelde criteria;*
  - *Rechtsbeschermingsclausule;*
- ▶ Publicatie:
  - *Tijdig;*
  - *Kenbaar (gemeenteblad, website, plaatselijke krant);*
  - *Volledig (gegevens onroerende zaak, procedure, selectiecriteria en planning);*

# Toepassing in de praktijk

## De uitzondering

- ▶ Beleidsvrijheid bij opstellen objectieve, redelijke en toetsbare argumenten;
- ▶ Mogelijke argumenten:
  - *Bestaande rechtsverhouding die reeds deels ten uitvoering is gebracht (deelleveringen);*
  - *Bestaande grondposities (uitbreidingsmogelijkheden);*
  - *Uitvoering van beleid (snippergroen);*
  - *Prestatieafspraken sociale woningbouw;*
  - *Maatschappelijke doelstellingen.*
- ▶ Publicatieplicht mét motivatie én mogelijkheid voor andere gegadigden zich alsnog te melden via KG;
- ▶ In overeenkomst opschortende voorwaarde / risicobeperking;
- ▶ **Let wel: het is nog niet duidelijk of dit stand zal houden!**

# Rechtspraak

## Rechtbank Midden-Nederland 18 maart 2022 (ECLI:NL:RBMNE:2022:1017):

- ▶ Didam-arrest ook van toepassing op ‘bestaande’ overeenkomsten (van vóór het arrest);
- ▶ Gemeente heeft beleidsruimte bij het stellen van criteria voor beoordeling of alleen het plan van Shell in aanmerking kwam. Gemeente moet immers rekening houden met verschillende belangen.
- ▶ Niet onaannemelijk dat duurzaamheidseisen en/of verplichting tot verwijderen LPG-punten elders toelaatbare criteria zijn;
- ▶ Gemeente heeft niet vooraf duidelijk gemaakt welke criteria zij heeft gehanteerd bij de verkoop en heeft het voornemen niet gepubliceerd;
- ▶ Uitspraak: verbod op uitvoering overeenkomst. Gemeente moet opnieuw publiceren

# Rechtspraak

## **Gerecht in eerste aanleg van Sint Maarten 28 januari 2022 (ECLI:NL:OGEAM:2022:7)**

- ▶ Didam-arrest ook van toepassing bij uitgifte in erfpacht.

## **Rechtbank Gelderland 6 april 2022 (ECLI:NL:RBGEL:2022:1618)**

- ▶ Gemeente heeft met medeweten van de Raad een openbare verkoopprocedure georganiseerd. Toch meerdere gegadigden, dus geen uitzonderingssituatie (meer). Gemeente – en dus ook de raad – was daarom gebonden aan de voorwaarden uit de verkoopprocedure;

# Lopende zaken

- ▶ Onderhandelingen voorlopig pauzeren en doe Didam-toets.
- ▶ Beoordeling voortraject:
  - *Kenbaar aanbod?*
  - *Meerdere gegadigden?*
  - *Selectieprocedure?*

- ▶ Beroep op uitzondering mogelijk?

JA: voornemen tot uitgifte met motivatie en mogelijkheid starten KG publiceren, zaak voortzetten;

NEE: onderhandelingen afbreken en alsnog met gebruikmaking van beleidsruimte selectieprocedure opstarten en doorlopen.

# Toekomstige zaken

- ▶ (Grond)uitgiftebeleid actualiseren;
- ▶ Interne notitie Didam-arrest;
- ▶ Per dossier een Didam-advies;
- ▶ Ontwikkelingen in de rechtspraak volgen;

# Hulp nodig?

Heeft u behoefte aan een Didam-advies voor een bepaald dossier?

De juristen van Metafoor Vastgoed adviseren u graag!

[Adviesdesk Vastgoed en Grondzaken - Metafoor  
\(metafoorvastgoed.nl\)](https://www.metafoorvastgoed.nl)

