

Overzicht uitwerking Didam-arrest

| Datum | Instantie | Inhoud | Hyperlink |
|--------------|----------------------------|--|---|
| 18 juli 2023 | Gerechtshof Den Haag | <p>De Gemeente wil twee percelen grond met gebouwen als één geheel in erfpacht uitgeven aan degene die nu al één van die twee percelen bezit. FAS2 c.s. vindt dat de Gemeente het nog niet in erfpacht uitgegeven deel (ook) aan haar moet aanbieden. Zij vordert een verbod tot uitgifte zonder openbare selectieprocedure met objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria (Didam-arrest).</p> <p>De rechtbank gaf dat verbod. Het hof oordeelt anders en wijst de vordering van FAS2 c.s. alsnog af. De mededingingsruimte door middel van een selectieprocedure hoeft het overheidslichaam niet te bieden indien 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. Alleen de huidige erfpachter komt in aanmerking voor (her)uitgifte van zijn perceel, omdat deze in 2012 een eeuwigdurend recht van erfpacht heeft gekregen. Daarnaast wil de Gemeente de percelen niet gescheiden aanbieden. De huidige erfpachter mag erop vertrouwen dat de Gemeente meewerkt aan de geplande gezamenlijke exploitatie. Het hof vernietigt het vonnis van de kortgedingrechter in de rechtbank Rotterdam van 19 december 2022, en opnieuw recht doende en wijst de vorderingen van FAS2 c.s. af.</p> | https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHDHA:2023:1368 |
| 14 juni 2023 | Rechtbank Rotterdam | <p>Er is tussen de gemeente en koper Lieke een koopovereenkomst gesloten emt betrekking tot 21 woningen. De koopprijs bedraagt € 1,00. In de koopovereenkomst zijn onder meer sanerings-, ontruimings- en opknappverplichtingen opgenomen voor Lieke.</p> <p>[eiser01] stelt dat het de gemeente onrechtmatig heeft gehandeld door geen mededingingsruimte te bieden voor andere potentiële gegadigden.</p> <p>In het onderhavige geval is sprake van de in rechtsoverweging 3.1.6 van het Didam-arrest bedoelde situatie. Redelijkerwijs mocht worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking kwam voor de aankoop. Dat er andere serieuze gegadigden voor het aangaan van de onderhavige overeenkomst met de gemeente konden zijn, was gelet op de specifieke feitelijke omstandigheden in praktische zin uitgesloten. Daarbij neemt de rechtbank niet alleen de reeds besproken kraak, brandschade, bodemverontreiniging en verzakking/funderingsproblematiek in aanmerking, maar tevens de omstandigheid dat Lieke/Fullhouse eigenaar is van het aangrenzende hoekpand aan de [adres06]</p> <p>De rechtbank verklaart [eiser01] niet-ontvankelijk in zijn vorderingen voor zover deze zijn gebaseerd op artikel 108 VWEU, wijst de vorderingen voor het overige af.</p> | https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBROT:2023:5317 |
| 7 juni 2023 | Rechtbank Midden-Nederland | <p>De gemeente Rhenen heeft bij de openbare verkoopprocedure de inschrijving van De Bunte Vastgoed BV uitgesloten van de procedure omdat het plan volgens haar niet aan de voorwaarden in het verkoopdocument voldeed. De Bunte Vastgoed BV is op 6 onderwerpen afgewezen, die allen te maken hadden met privacy, waar zij zelf een oplossing voor hebben gevonden. Door het plaatsten van Leilindes zou de privacy gewaarborgd worden.</p> <p>De gemeente spreekt slechts de vrees uit dat dit geen blijvende oplossing is. De regels van het Didam-arrest maken duidelijk dat gelijke kansen moeten worden geboden aan geïnteresseerden en dat willekeur of favoritisme moeten worden voorkomen. Een niet nader toegelichte "vrees dat het niet goed zal komen" voldoet niet aan die eisen, want het sluit subjectiviteit niet uit.</p> <p>De voorzieningsrechter is voor 4 van de 6 onderdelen tot de conclusie gekomen dat niet aannemelijk is geworden dat niet aan de randvoorwaarden is voldaan. Voor de overige onderdelen is naar oordeel van de voorzieningsrechter niet voldoende zorgvuldig vastgesteld dat niet aan de randvoorwaarden is voldaan door het ontbreken van een goede motivering. De conclusie is dat Gemeente Rhenen op dit onderdeel niet tot uitsluiting van De Bunte Vastgoed BV heeft mogen besluiten.</p> | https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBMNE:2023:2645 |
| 24 mei 2023 | Rechtbank Midden-Nederland | <p>De kernvraag die partijen verdeeld houdt, is de vraag of er op 12 augustus 2021 een koopovereenkomst tot stand is gekomen over een stuk grond dat feitelijk door [eisers] wordt gebruikt als onderdeel van hun tuin, maar dat (nog) niet door de Gemeente aan [eisers] is geleverd. De rechtbank beantwoordt die vraag met ja.</p> <p>Eisers maken gebruik van een stuk grond als onderdeel van hun tuin, volgens eisers een uitvloeisel van in 2006 gemaakte mondelinge afspraken met de Gemeente. Het verwaarloosde, met asbest en glas vervuilde stuk gemeentegrond moest gesaneerd worden. Dit was kostbaar en de gemeente heeft daarom mondelinge afspraken</p> | https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:RBMNE:2023:2418 |

| | | | |
|-------------|-------------------------------|---|---|
| | | <p>gemaakt dat eisers op eigen kosten de grond zouden saneren, omheinen en een vijver zouden aanleggen in ruil voor overdracht van de grond.</p> <p>Aangezien het hier gaat om de verkoop van een onroerende zaak door een overheidslichaam is de vraag relevant wat het Didam arrest betekent voor de geldigheid van de koopovereenkomst. Er wordt geconstateerd dat er veel onduidelijkheid bestaat over de gevolgen voor de totstandkoming van de overeenkomsten. De drie visies zijn nu:</p> <p>1) overeenkomst is nietig. Dit heeft tot gevolg dat er nimmer een koopovereenkomst tot stand is gekomen en er dus ook geen levering meer kan/mag plaatsvinden dan wel dat bij reeds plaatsgevonden leveringen een geldige titel ontbreekt. De rechter overweegt dat het gelijkheidsbeginsel een fundamenteel beginsel is en de in strijd daarmee genomen overeenkomsten aan kan tasten.</p> <p>2) Overeenkomst is in beginsel geldig en onaantastbaar. Gelet op de parlementaire geschiedenis en het arrest Uneto/De Vliert is het aannemelijk dat het voorschrift van artikel 3:14 BW niet de strekking heeft om de geldigheid van daarmee strijdige rechtshandelingen aan te tasten (zie artikel 3:40 lid 3 BW).</p> <p>3) Overeenkomst is vernietigbaar. Deze uitkomst is te bereiken via de band van 3:40 lid 2 BW en gaat ervan uit dat artikel 3:14 BW slechts strekt ter bescherming van één van de bij de rechtshandeling betrokken partijen. Een andere mogelijkheid die in de literatuur wordt genoemd is het naar analogie toepassen van de regels uit artikel 4.15 lid 1 sub a Aanbestedingswet 2012, die bepalen dat een derde de koop kan vernietigen.</p> <p>Vast staat in deze zaak dat de koopovereenkomst niet volgens de Didam-procedureregels tot stand is gekomen. De overeenkomst dateert van vóór de datum waarop het Didam-arrest is gewezen, maar de levering heeft nog niet plaatsgevonden.</p> | |
| 23 mei 2023 | Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden | <p>Centraal in deze zaak staat de vraag of de gemeente [geïntimeerden] mee moet laten doen aan een procedure voor toewijzing van een woonwagenstandplaats op het woonwagenkamp aan de [adres1] in [plaats1]. De gemeente heeft bepaald dat toewijzing zal gebeuren via loting, maar heeft [geïntimeerden] uitgesloten van deelname aan die loting omdat zij niet zouden voldoen aan de criteria die de gemeente aan inschrijving voor de standplaats heeft gesteld.</p> <p>Uit artikel 3:14 BW en het Didam-arrest volgt dat een gemeente bij verhuur van woonruimte criteria moet opstellen aan de hand waarvan een huurder wordt geselecteerd en dat die criteria objectief, toetsbaar en redelijk moeten zijn. De gemeente heeft een bindingseis gesteld. Niet ter discussie staat dat een bindingseis een inperking inhoudt van het in beginsel bestaande recht van iedere inwoner van Nederland om zich te vestigen waar hij/zij dat wil (vrije vestigingskeuze). Inperkingen kunnen gerechtvaardigd zijn indien het belang van een goede volkshuisvesting daarmee wordt gediend. De gemeente heeft verder duidelijk kunnen maken welk belang vanuit een oogpunt van volkshuisvesting in dit geval wordt gediend met de bindingseis.</p> <p>Ook het hof komt daarmee tot het (voorlopig) oordeel dat de bindingseis een niet-gerechtvaardigde inbreuk maakt op de vrije vestigingskeuze. Omdat de gemeente tijdens de mondelinge behandeling heeft bevestigd dat [geïntimeerde1] wel voldoet aan het afstammingsbeginsel, had de gemeente [geïntimeerden] in beginsel dus moeten laten meedoen aan de toewijzingsprocedure.</p> <p>De gemeente heeft verder kennisgenomen van een bedreiging door [geïntimeerde1] die zij zo ernstig mocht opvatten dat zij zich terecht op het standpunt stelt dat van haar niet gevergd kan worden dat zij met [geïntimeerden] nog een rechtsverhouding (huurovereenkomst) aangaat voor de woonwagenlocatie.</p> | https://uitspraken.rechtspraak.nl/#/details?id=ECLI:NL:GHARL:2023:4353 |
| 17 mei 2023 | Rechtbank Limburg | <p>Normschending door niet-naleving van de in het Didam arrest gelegen verplichting om de openbare selectieprocedure te volgen is formeelrechtelijk van aard en niet materieelrechtelijk, omdat er in het geval niet is gebleken dat er sprake is van een potentiële andere gegadigde. Dit kan dus niet leiden tot nietigheid van een overeenkomst. Niet gebleken is dat het gelijkheidsbeginsel materieel is geschonden in deze zaak.</p> <p>Geschil tussen recreatiepark en gemeente. De partijen zijn een overeenkomst aangegaan, door de partijen aangeduid als "voorovereenkomst" over de aankoop van 2 percelen door HG Beheer. HG Beheer vordert nakoming van de voorovereenkomst. De gemeente verweer, primair dat de voorovereenkomst met wederzijds goedvinden is beëindigd. Subsidiair roept de gemeente de nietigheid van de voorovereenkomst in wegens het Didam-arrest.</p> | https://uitspraken.rechtspraak.nl/#/details?id=ECLI:NL:RBLIM:2023:3086&showbutton=true&keyword=didam&idx=13 |

| | | | |
|---------------|---------------------|--|---|
| | | <p>De gemeente stelt dat voorafgaand aan de totstandkoming van de koopovereenkomst geen invulling is gegeven aan de aan het gelijkheidsbeginsel ontleende mededingingsmaatstaf uit het Didam-arrest. De rechtbank is van oordeel dat in dit geval niet kan worden aangenomen dat hier sprake is van een situatie waarin bij voorbaat vaststond of redelijkerwijze mocht worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking zou kunnen komen voor de aankoop. Dat betekent dat een openbare selectieprocedure als bedoeld in het Didam-arrest had moeten worden gevolgd, wat evenwel niet het geval is. Dat betekent dat de koopovereenkomst tot stand is gekomen op een wijze die niet in overeenstemming is met de eisen die voortvloeien uit de mededingingsmaatstaf uit het Didam-arrest.</p> <p>Toch oordeelt de rechter dat deze normschending door niet-naleving van de verplichting om de openbare selectieprocedure te volgen niet gelegen is in een schending van het gelijkheidsbeginsel ten aanzien van enige concrete rechtspersonen. Anders gezegd: de normschending is van formeelrechtelijke en niet van materieelrechtelijke aard. De rechtbank is – anders dan de gemeente – van oordeel dat deze normschending niet kan leiden tot nietigheid als bedoeld in artikel 3:40 BW. De normschending ziet op de totstandkomingsfase van de koopovereenkomst en wordt derhalve bestreken door het tweede en het derde lid van artikel 3:40 BW.</p> <p>De verweren van de gemeente slagen niet.</p> | |
| 1 mei 2023 | Rechtbank Rotterdam | <p>Verzoekers stellen dat de aankoop van een stuk gemeentegrond in strijd is met het Didam-arrest, met als doel een omgevingsvergunning van een theater tegen te gaan. De vergunninghouder heeft de omgevingsvergunning aangevraagd voor een kelderzaal en buitentrap bij een theater. Dit wordt in strijd met regels ruimtelijke verordening toch verleend door de gemeente, in afwijking met het bestemmingsplan. Dit wordt vervolgens door de gemeente gehandhaafd. De bezwaren van de verzoekers worden ongegrond verklaard.</p> <p>Naar het oordeel van de voorzieningenrechter staat de kennelijk aankoop van de gemeentegrond los van de verlening van de omgevingsvergunning. Ook als de gemeente eigenaar was gebleven van de grond hadden afspraken gemaakt kunnen worden om het bouwplan te realiseren, zodat geen sprake is van een kennelijke privaatrechtelijke belemmering. Mocht er toch sprake zijn van een privaatrechtelijke belemmering die aan de verlening van vergunning in de weg staat, is het aan de burgerlijke rechter om hierover te oordelen.</p> | https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:RBROT:2023:3754&showbutton=true&keyword=didam&idx=2 |
| 28 april 2023 | Rechtbank Rotterdam | <p>De coördinerende rol van het college is van toepassing indien telecomaandieners zich min of meer tegelijkertijd melden om hun glasvezelnetwerk uit te rollen in de gemeente. Het door het college bieden van gelijke kansen zal dan moeten worden afgewogen tegen de publieke belangen, zoals het beperken van overlast. Naar het oordeel van de voorzieningenrechter moet de voorwaarde 'In combi aanleggen, overlast omwonenden/hulpdiensten beperken' die is opgenomen in het aan ODF afgegeven instemmingsbesluit worden begrepen in het licht hiervan. Nog daargelaten of het college de voorwaarde mag stellen dat telecomaandieners uitsluitend in samenwerking en tegelijkertijd een glasvezelnetwerk mogen aanleggen, geldt dat het doel van het 'in combi' aanleggen blijkens het instemmingsbesluit is gericht op het beperken van overlast van omwonenden en het beperken van overlast voor hulpdiensten. Deze voorwaarde mag dus niet worden aangegrepen als een middel om de concurrentie te beperken. Een dergelijke toepassing van dit voorschrift komt neer op misbruik van een bevoegdheid. De voorwaarde dat in combinatie wordt aangelegd, kan dan ook alleen gelden indien er zich tegelijkertijd meerdere aanbieders hebben gemeld die ook min of meer gelijktijdig hun glasvezelnetwerk wensen uit te rollen in hetzelfde gebied. Een dergelijk situatie doet zich hier niet voor. Verder meent de voorzieningenrechter dat het college in haar verweer op een oneigenlijke manier schermt met het Didamarrest. Dat er belangstelling van andere partijen is met betrekking tot de gronden waarop de door DFN gewenste POP-locaties zouden moeten worden gesitueerd, heeft het college niet aannemelijk gemaakt. Daar komt bij dat de voorzieningenrechter van oordeel is dat het gelijkheidsbeginsel dat ten grondslag ligt aan het Didam-arrest met voorrang moet worden toegepast bij de gebruikmaking van artikel 5.4 Telecommunicatiewet. De voorzieningenrechter acht de handelwijze van het college in strijd met het verbod van misbruik van bevoegdheid (artikel 3:3 Awb) en in strijd met het gelijkheidsbeginsel (dat in deze context strekt tot het bieden van gelijke kansen), omdat het college aan ODF in strijd met de periode waarop de instemming ziet in feite graafrust oplegt met het oogmerk haar eigen diensten te bevoordelen. De voorzieningenrechter ziet aanleiding om het besluit van 6 april 2023 tot afkeuring van de startmelding van ODF te schorsen en te bepalen dat het college ODF behandelt alsof zij met ingang van maandag 1 mei 2023 beschikt over een 'goedkeuring' om te starten met de door haar beoogde werkzaamheden.</p> | https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:RBROT:2023:3663&showbutton=true&keyword=ECLI%253aNL%253aRBROT%253a2023%253a3663&idx=1 |

| | | | |
|---------------|----------------------|---|---|
| 25 april 2023 | Rechtbank Gelderland | <p>De kern van dit geschil gaat om de vraag wanneer een gemeente heeft voldaan aan de voorwaarden die gelden voor de uitzondering op de verplichting tot het doorlopen van een openbare selectieprocedure met betrekking tot de verkoop van een perceel.</p> <p>De Hoge Raad heeft in het Didam-arrest een uitzondering op de hoofdregel geformuleerd. De door middel van een selectieprocedure beoogde mededingingsruimte hoeft niet te worden geboden indien 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.</p> <p>De gemeente en [eiser] zijn in 2008 een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met als doel de realisatie van een bedrijventerrein. In 2015 is er door middel van een allonge overeengekomen dat de omstandigheden gewijzigd zijn en daardoor de overeenkomst niet meer aan de orde is. Daarnaast wordt een wijziging van de percelen overeengekomen, waaronder het nader te noemen Perceel. De overige percelen op het bedrijventerrein zijn eigendom van [eiser], en [eiser] wil ook graag het Perceel verwerven. De gemeente wil dit liever aan een andere gegadigde gunnen. Hierover wordt in de allonge overeengekomen dat er een termijn wordt gesteld waarin de bekende gegadigde gebruik kan maken van de mogelijkheid tot aankoop. Na dit termijn heeft [eiser] drie maanden eerste recht tot aankoop. Dit vervalt als [eiser] verklaart af te zien van aankoop of de termijn van drie maanden wordt overschreden. De gemeente bericht in 2022 dat de andere gegadigde het Perceel heeft aangekocht.</p> <p>[Eiser] betoogt dat zij bij de totstandkoming van de allonge geen andere mogelijkheid had dan genoeg te nemen met een plaats op de "reservebank". Daarmee zou de gemeente niet genoeg mededingingsruimte hebben gegeven en zich dus niet aan de regels uit het Didam-arrest hebben gehouden.</p> <p>De voorzieningsrechter oordeelt dat als gevolg van de allonge [eiser] vrijwillig afstand heeft gedaan van de mogelijkheid tot aankoop. Hierdoor kan [eiser] niet worden aangemerkt als serieuze gegadigde en heeft de gemeente niet het Didam-arrest overschreden. De vordering wordt afgewezen.</p> | https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:RBGEL:2023:2660&showbutton=true&keyword=ECLI%253aNL%253aHR%253a2021%253a1778&idx=1 |
| 25 april 2023 | Rechtbank Overijssel | <p>De gemeente is voornemens om percelen grond tijdelijk in bruikleen te geven aan Woningstichting Vechtdal. Wonen ten behoeve van de realisering van betaalbare flexwoningen voor onder meer ontheemden en statushouders. Boerenerven vordert een verbod op uitvoering van dit voornemen, omdat deze gronduitgifte volgens haar in strijd is met de eisen die in het Didam-arrest worden gesteld. Deze vordering zal worden afgewezen. De gemeente hoeft ter zake de bruikleen van de percelen niet alsnog een openbare selectieprocedure als bedoeld in het Didam-arrest te doorlopen. Naar voorlopig oordeel van de voorzieningenrechter valt bruikleen als rechtsfiguur onder de reikwijdte van het Didam-arrest. De gemeente heeft voldoende gemotiveerd en toegelicht dat bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts Woningstichting Vechtdal Wonen als enige serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de voorgenomen bruikleen, zodat de gemeente de in het Didam-arrest bedoelde mededingingsruimte door middel van een openbare selectieprocedure niet hoefde te bieden. Daarvoor geldt het volgende. Ter uitvoering van het Coalitieakkoord Ommen (waarin onder meer is opgenomen dat wordt ingezet op de versnelde realisatie van onder andere flexwoningen in de gemeente Ommen die als sociale huurwoningen zullen worden verhuurd) heeft de gemeente erop gewezen dat Woningstichting Vechtdal Wonen als enige partij in Ommen geautoriseerd is om sociale huurwoningen te realiseren en verhuren. Voor de gemeente zijn bij de selectie van uitsluitend woningcorporaties c.q. toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet, wat [eiser] niet is.</p> | https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:RBOVE:2023:1477&showbutton=true&keyword=ECLI%253aNL%253aRBOVE%253a2023%253a1477&idx=1 |
| 19 april 2023 | Raad van State | <p>Er wordt een bestemmingsplan vastgesteld voor de realisatie van 44 woningen op een plangebied die grenst aan de achtertuinen van appellanten. Er wordt betoogd dat er ten onrechte geen gelegenheid is geboden aan een ieder om mee te dingen naar de koop van de gronden in het plangebied. De raad had niet het bestemmingsplan kunnen vaststellen zonder te voorzien in een exploitatieplan.</p> <p>Aangezien in casu het merendeel van de gronden eigendom is van een particuliere partij, en alleen de ontsluitingsweg eigendom van de gemeente is, is het Didam-arrest hier niet van toepassing. Er is geen sprake van verkoop van gemeentelijke gronden.</p> | https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:RVS:2023:1523&showbutton=true&keyword=didam&idx=6 |

| | | | |
|--------------|-------------------------------|---|---|
| 7 april 2023 | Rechtbank Amsterdam | <p>Kort geding. Niet aannemelijk geworden dat de gedaagde in strijd heeft gehandeld met het gelijkheidsbeginsel (Didam-arrest). Wanneer er wel in strijd gehandeld zou zijn met het gelijkheidsbeginsel zou het vertrouwensbeginsel prevaleren.</p> <p>In juni 2020 heeft de gemeente Amstelveen met Jasmijn b.v. een koopovereenkomst gesloten om zorgwoningen te bouwen. In november 2021 wordt de omgevingsvergunning verleend. In februari 2022 plaatst de gemeente in het gemeenteblad kennisgeving van de levering van de grond aan Jasmijn, die zich als enig serieuze kandidaat heeft gemeld. Necron geeft per brief in maart 2022 aan zeer geïnteresseerd te zijn in de grond. De gemeente laat per brief een dag later weten aan Necron geen mededingingsruimte te bieden.</p> <p>Necron stelt dat de gemeente in strijd handelt met het Didam-arrest door geen mededingingsruimte te bieden. De gemeente voert als verweer dat Necron niet als serieuze gegadigde aangemerkt kan worden. Jasmijn b.v. voert als verweer dat er sprake is van een geldige koopovereenkomst en beroept zich op het vertrouwensbeginsel.</p> <p>De koopovereenkomst is vóór het Didam-arrest gesloten, maar het uitgangspunt is dat het hier om de invulling van bestaand recht gaat, waar de gemeente zich ook al aan het gelijkheidsbeginsel moest houden. De vraag is of de gemeente destijds het gelijkheidsbeginsel in acht heeft genomen. De rechter oordeelt dat de gemeente zich hier inderdaad aan heeft gehouden. Het traject duurde jaren voordat de koopovereenkomst werd gesloten, waarin de gemeente openbaar is geweest over de planprocedures en de rapportage aan de gemeenteraad. In deze periode zijn er geen andere gegadigden geweest die serieuze interesse hebben getoond. Er is dus niet gebleken dat de gemeente ten tijde van de koopovereenkomst het gelijkheidsbeginsel heeft geschonden door op onjuiste gronden met Jasmijn in zee te gaan, door bijvoorbeeld vriendjespolitiek of buitensluiten van andere gegadigden.</p> <p>De gemeente en Jasmijn doen beroep op het vertrouwensbeginsel, waar de contractueel verankerde koopovereenkomst geldig is en het door het overheidsorgaan opgewekte vertrouwen moet worden gehonoreerd. Waar verschillende beginselen een rol spelen moet een belangenafweging plaatsvinden. Gelet op de omstandigheden dat ten tijde van het traject voorafgaande aan de koopovereenkomst Necron geen interesse heeft getoond en er geen bijzonder belang bij het project is gebleken, en de omstandigheid dat Jasmijn jarenlang heeft geïnvesteerd in het project, oordeelt de rechter dat het vertrouwensbeginsel zwaarder weegt dan het gelijkheidsbeginsel.</p> | https://uitspraak.n.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECCLI:NL:RBAMS:2023:2170&showbutton=true&keyword=ecli%253anl%253ahr%253a2021%253a1778&idx=2 |
| 4 april 2023 | Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden | <p>Bodemzaak van HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778 (Didam Have/Montferland en Groenstaete).</p> <p>Gemeente had voormalige gemeentehuislocatie moeten verkopen in een procedure met mededinging. Het hof vernietigt de koopovereenkomst.</p> <p>In 2019 heeft de gemeente de voormalige gemeentehuislocatie verkocht aan Groenstaete. De gemeentehuislocatie maakt deel uit van een groter projectgebied. De gemeente en Groenstaete hebben hierover een aantal jaren onderhandeld. Groenstaete zou de kosten dragen. Groenstaete had in de tussentijd de nodige grond in eigendom verworven. In die periode heeft Didam Have, exploitant van de lokale Albert Heijn, gevraagd in aanmerking te mogen komen voor verhuizing naar het projectgebied. Nadat Didam Have daarop geen positieve reactie had gekregen, heeft zij in kort geding een gebod gevorderd dat inhoudt dat de gemeente de gemeentehuislocatie alleen mag verkopen in een procedure, waarin (potentiële) gegadigden zijn uitgenodigd mee te dingen naar de locatie. De Hoge Raad heeft Didam Have daarin gelijk gegeven (Hoge Raad 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778).</p> <p>Op het moment dat de Hoge Raad uitspraak deed in het kort geding was ook al de bodemprocedure aanhangig. Daarin doet het hof op 4 april 2023 uitspraak. Het hof past de regels uit het arrest van de Hoge Raad toe en beslist dat de gemeente zich daaraan niet heeft gehouden. Het hof verwerpt het argument van de gemeente en Groenstaete, dat er geen ruimte voor mededinging hoefde te worden geboden, omdat alleen Groenstaete, die een grondpositie in het projectgebied had, een serieuze gegadigde was. Volgens het hof had de gemeente niet exclusief met Groenstaete moeten gaan onderhandelen, maar had zij op dat moment ruimte voor mededinging moeten bieden. Het hof vernietigt daarom de koopovereenkomst en gebiedt dat de gemeente de gemeentehuislocatie alleen mag verkopen in een</p> | https://uitspraak.n.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:GHARL:2023:2796 |

| | | | |
|---------------|----------------------------|---|---|
| | | <p>procedure waarin (potentiële) gegadigden zijn uitgenodigd mee te dingen naar de locatie. Het hof beslist ook dat de gemeente onrechtmatig heeft gehandeld tegen Didam Have en daarom de schade van Didam Have moet vergoeden.</p> | |
| 22 maart 2023 | Rechtbank Midden-Nederland | <p>Het Didam arrest is ook van toepassing op overeenkomsten die vóór het Didam arrest zijn gesloten. Het gaat namelijk niet om nieuwe regelgeving, maar om een logische invulling van bestaand recht.</p> <p>De gemeente stelt verder dat er sprake is van de uitzonderingsmogelijkheid van een enkele serieuze gegadigde. Dit standpunt volgt de rechter niet. Zij oordeelt dat vier van de vijf punten uit de publicatie überhaupt niet zijn aan te merken als criterium ter beantwoording van de vraag of er enkel één serieuze gegadigde is. Het enige criterium wat wel tot beantwoording zou kunnen strekken is naar oordeel van de rechter niet juist uitgevoerd. De gemeente had de marktverkenning wel als criterium kunnen gebruiken, mits dat openbaar en voor iedereen kenbaar was gebeurd. Hierin heeft ze naar oordeel van de rechter gefaald, waar er evident in ieder geval een andere serieuze gegadigde was. De gemeente heeft dus in strijd met het gelijkheidsbeginsel gehandeld en de gesloten koopovereenkomst is nietig.</p> <p>De rechter acht het gelijkheidsbeginsel een dusdanig fundamenteel beginsel en een grondrecht, dit alles maakt dat de wettelijke bepaling de strekking heeft om de geldigheid van de in strijd daarmee gesloten overeenkomst aan te tasten. Het vertrouwensbeginsel dat tussen de gemeente en stichting speelt dat hier niet aan af.</p> <p>Het rechtsgevolg van het in strijd handelen met het gelijkheidsbeginsel is dat de tussen Gemeente Rhenen en 't Brandtweer gesloten koopovereenkomst nietig is. De gemeente heeft in strijd met artikel 3:14 BW, een dwingende wetsbepaling, gehandeld. Op grond van artikel 3:40 lid 2 BW leidt strijd met een dwingende wetsbepaling tot nietigheid of vernietigbaarheid van de rechtshandeling. In de context van gelijke kansen bieden, sterkt er nu juist toe om derden die geen partij zijn bij de meerzijdige rechtshandeling (zoals een overeenkomst) te beschermen, het gaat daarom dan ook om nietigheid.</p> | https://uitspraak.n.rechtspraak.nl/#/details?id=ECLI:NL:RBMNE:2023:1244&showbutton=true&keyword=didam&idx=1 |
| 17 maart 2023 | Rechtbank Amsterdam | <p>In deze kort gedingen draait het om de vraag of de procedure die ziet op het verdelen van de exclusieve afmeerplaatsen voor rondvaartboten in Amsterdam, neergelegd in de Selectieleidraad, kan worden voortgezet.</p> <p>Met de selectieprocedure beoogt de Gemeente ook de Nieuwe Reders (die over exploitatievergunningen beschikken) de mogelijkheid te bieden om exclusieve afmeerplaatsen te bemachtigen. De belangen van de Klassieke Reders en die van de Nieuwe Reders lopen uiteen en zijn dikwijls tegenstrijdig. Deze kort gedingen illustreren dit. De Nieuwe Reders menen dat de selectieprocedure moet worden gewijzigd in die zin dat alle reders in aanmerking kunnen komen voor iedere exclusieve afmeerplaats. De Klassieke Reders menen daarentegen dat de selectieprocedure moet worden gestaakt omdat zij het exclusieve gebruiksrecht hebben op de locaties waar zij nu hun bedrijf uitoefenen en dat de Gemeente de afmeerplaatsen daar dus niet kan verdelen.</p> <p>Daarnaast wegen de belangen van bewoners en het belang om Amsterdam een leefbare stad te laten zijn en blijven voor de Gemeente zwaar.</p> <p>De wijze waarop de Gemeente haar rondvaartbotenbeleid thans vorm wenst te geven, via de in de Selectieleidraad omschreven selectieprocedure voor het sluiten van huurovereenkomsten voor afmeerplaatsen op een semi-exclusieve op- en afstaplocatie (op de A+-locaties), kan de toets der kritiek echter niet doorstaan. Deze procedure, zoals nu vormgegeven en uitgewerkt, treft de Klassieke Reders onevenredig zwaar. De Gemeente is niet gehouden alle exclusieve afmeerplaatsen die thans bij de Klassieke Reders in gebruik zijn in de selectieprocedure te betrekken. Dit hangt samen met de positie van de Klassieke Reders, die – zoals voorshands moet worden aangenomen – privaatrechtelijk en publiekrechtelijk is bestendig. Het is dus een (beleids)keuze van de Gemeente om alle afmeerplaatsen in de selectieprocedure te betrekken en vervolgens het merendeel van die afmeerplaatsen (bij voorrang) weer aan de Klassieke Reders in</p> | https://uitspraak.n.rechtspraak.nl/#/details?id=ECLI:NL:RBAMS:2023:1529&showbutton=true&keyword=didam&idx=3 |

| | | | |
|---------------|---------------------------|--|---|
| | | <p>gebruik te geven (op basis van de nieuwe modelhuurovereenkomst die deel uitmaakt van de selectieprocedure in de Selectieleidraad). De Gemeente heeft in haar beleid echter onvoldoende rekening gehouden met de privaatrechtelijke en publiekrechtelijke rechten die deze reders al decennialang hebben (of tot voor kort hadden) op die A-locaties en op basis waarvan zij hun bedrijven hebben opgebouwd. De Gemeente heeft (vrijwel) alle huur- of gebruiksovereenkomsten op grond waarvan de Klassieke Reders afmeerplaatsen, ligplaatsen en kades in gebruik hebben, in 2021 in opgezegd met een opzegtermijn van drie jaar. Het is maar zeer de vraag of deze opzeggingen (alle) rechtsgeldig zijn en standhouden.</p> <p>Daarnaast kunnen vraagtekens worden gezet bij de 'efficiëncynorm', die de spil vormt van de selectieprocedure. Alle reders (de een is wat kritischer dan de ander) vragen zich terecht af of deze efficiëncynorm voldoende doordacht (en in de praktijk getoetst) en dus geschikt is. Dit maakt de vraag of de selectieprocedure toelaatbaar is nog ingewikkelder en getwijfeld wordt of de selectieprocedure in deze vorm wel tot het gewenste resultaat leidt.</p> <p>Tot slot is het ook nog de vraag of alle bepalingen in de uiteindelijk te sluiten huurovereenkomst rechtmatig zijn.</p> | |
| 10 maart 2023 | Rechtbank Noord-Nederland | <p>De rechtbank constateert dat de gemeente op de hoogte was van het bestaan van één of meer andere gegadigden. Dat betekent dat er enkel van de openbare selectieprocedure kan worden afgeweken als op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde is. De rechtbank stelt voorop dat de gemeente een aanzienlijke beleidsvrijheid heeft als het gaat om gebiedsontwikkeling. Ze mag hiertoe grondposities inzetten om deze beleidsdoelen te realiseren. Ze mag hiertoe ook overeenkomsten sluiten en eerder gesloten overeenkomsten beëindigen met inachtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Naar oordeel van de rechtbank voldoen de criteria van de gemeente aan dit vereiste. De gemeente had redelijkerwijze mogen aannemen dat slecht de pannenkoekenboot in aanmerking komt voor het gebruik van het perceel. Dat er ook andere mogelijkheden voor de verplaatsing waren doet naar oordeel van de rechtbank niet aan af. De aan de gemeente toekomende beleidsvrijheid strekt daartoe. Dat de locatie is gekozen mede met oog op de wensen van de pannenkoekenboot dwingt de rechtbank ook iet tot een ander oordeel, een redelijk handelende overheid mag zich laten beïnvloeden door private initiatieven, als die initiatieven in lijn zijn met de meer algemene beleidskaders en de maatschappelijke ontwikkelingen.</p> <p>De gemeente heeft naar voorlopig oordeel dan ook voldoende gemotiveerd waarom zij het perceel aan de pannenkoekenboot wil geven om haar beleidsdoelen te realiseren. Hierin speelt mee dat de Watervisie voldoende concrete aanleiding biedt om objectieve, toetsbare en redelijke criteria uit af te leiden. Ook is van belang dat de criteria bij publicatie van het voornemen bekend zijn gemaakt, in een eerder stadium hoefde dat naar oordeel van de rechtbank nog niet. Ook is de rechtbank van oordeel dat de publicatie van 27 december een tijdige kennisgeving is, zodat is voldaan aan de in het Didam-arrest geformuleerde eis.</p> <p>Ook een beroep op gebrek aan transparantie of schending van het vertrouwensbeginsel slaagt niet. De gemeente heeft voldoende duidelijk gemaakt, waarom zij niet alle gegevens verstrekt.</p> | https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:RBNNE:2023:916&showbutton=true&keyword=didam&idx=1 |
| 9 maart 2023 | Rechtbank Amsterdam | <p>Voornamelijk speelt hier de vraag of de gemeente één-op-één de grond had mogen verhandelen of dat ze toch een openbare aanbestedingsprocedure had moeten volgen. In het geschil is de vraag of de gemeente terecht heeft geconcludeerd dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor aankoop van de oorspronkelijke kavel en dus niet de openbare selectieprocedure heeft gebruikt. De rechtbank oordeelt dat de gemeente dat niet had mogen concluderen. De rechtbank wijst hierbij op het feit dat de gemeente op de hoogte was van minstens een andere geïnteresseerde. Desondanks heeft de gemeente op voorhand niet duidelijk gemaakt welke criteria ze heeft gehanteerd bij de verkoop. Ze is enkel in gesprek gegaan met koper ter bespreking van de grondruil. Eisers hebben ook aangrenzende percelen en naar oordeel van de rechtbank had ook aan hen moeten worden gevraagd of er interesse was voor grondruil.</p> <p>Het criterium dat de gemeente kennelijk heeft gebruikt van mogelijkheid tot ontsluiting is niet voldoende onderzocht. De gemeente heeft niet voldoende duidelijk gemaakt waarom enkel ontsluiting via het perceel van koper mogelijk zou zijn. Pas op zitting heeft de gemeente daartoe enkele toelichtingen gegeven. Door haar handelswijze en gebrek aan openbaarheid heeft het er de schijn van dat de</p> | https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:RBAMS:2023:1316&showbutton=true&keyword=ecli%253a1%253arbams%253a2023%253a1316&idx=1 |

| | | | |
|------------------|----------------------------|---|---|
| | | <p>criteria gehanteerd in de verkoop zijn toegespitst op een specifieke gegadigde en heeft de gemeente onvoldoende oog gehad voor andere belangen van eisers. De gemeente is door koper geïnteresseerd geraakt in dat perceel vergeven voor woningbouw, maar had naar oordeel van de rechtbank zorgvuldiger moeten handelen. Zeker met de kennis die ze hadden over de handelswijze van de koper, was er meer aan gelegen om zorgvuldiger te werk te gaan. Door vooraf bekend te maken welke criteria ze hanteerden en niet alleen met koper in gesprek te gaan, maar ook met andere geïnteresseerden. De gemeente mag streven naar een zo hoog mogelijke winst, maar dat ontslaat haar niet van de verplichting het zorgvuldigheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel in acht te nemen. De gemeente heeft in strijd met het gelijkheidsbeginsel gehandeld en daarmee onrechtmatig jegens eisers gehandeld.</p> | |
| 7 maart 2023 | Rechtbank Oost-Brabant | <p>De rechtbank acht in haar beoordeling een belangrijk thema de stelplicht van eiser. Nu de Hoge Raad hierop niet is ingegaan in het Didam-arrest heeft de rechtbank besloten aansluiting te zoeken bij het IATA-arrest, dat over de stelplicht gaat op het terrein van het mededingingsrecht en de nietigheid van overeenkomsten. Hierin acht zij vooral van belang dat er wordt gekken naar alle omstandigheden van het concrete geval. Eiser moet haar verhaal heel goed uitleggen, met concrete informatie, zodat een debat en een toetsing mogelijk zijn. De eisende partij moet 'inzicht geven in de voor de beoordeling essentiële feiten en omstandigheden', opdat een voldoende adequaat en gefundeerd partijdebat en daaropvolgend rechterlijk oordeel mogelijk worden gemaakt.</p> <p>In het Didam-arrest spitst de stelplicht zich toe op het (potentiële) gegadigden begrip. De gemeente heeft in dit geval enkele verplichtingen naar eenieder die onder potentiële gegadigden valt. In dit geval gaat het om de vraag of eiser voldoende gemotiveerd heeft gesteld onder deze groep te vallen. De rechtbank is van oordeel, dat om als eiseres een gegadigde te zijn er een deugdelijk en geloofwaardig plan moest presenteren op enkele punten. De rechtbank stelt vast dat eiser dit onvoldoende heeft gedaan en ook tijdens de zitting niet genoeg van de algemeenheid is losgekomen. Hiermee oordeelde de rechtbank dat eiser geen serieuze gegadigde is en dus ook niet aanspraak kon doen op het gelijkheidsbeginsel zoals dat is geformuleerd in het Didam-arrest.</p> | https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:RBOBR:2023:997&showbutton=true&keyword=didam%2Bstelplicht&idx=1 |
| 7 maart 2023 | Rechtbank Midden-Nederland | <p>Het gaat hier om een bestuursrechtelijke zaak, hierin stellen eisers onder andere dat er vergunninghouders zijn bevoordeeld door het college. Eiser stelt dat dit in strijd is met het gelijkheidsbeginsel en daarmee met het Didam-arrest. De rechtbank gaat hier niet in mee, omdat met het bestreden besluit geen sprake is van gronduitgifte aan vergunninghouder. Daarnaast stelt zij dat er geen sprake is van een ongeoorloofde bevoordeling.</p> | https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:RBMNE:2023:1092&showbutton=true&keyword=didam&idx=4 |
| 28 februari 2023 | Gerechtshof Den Haag | <p>Het hof is van oordeel dat gemeente redelijkerwijs mocht aannemen dat koper de enige serieuze gegadigde was, nu enkel zij kon voldoen aan de wens van de gemeente om het winkelcentrum op te knappen. Het gelijkheidsbeginsel stond naar oordeel van het hof daaraan niet in de weg, omdat vanwege de bestaande eigendomsverhoudingen ter plaatse, op voorhand al vaststaat dat er geen enkele andere mogelijke gegadigde is aan te merken als gelijk geval. Nu de anterieure koopovereenkomst een voornemen betreft, heeft de gemeente naar oordeel van het hof de bekendmaking afdoende gemotiveerd en zodanig gedaan eenieder daarvan kennis kan nemen en daartegen kan opkomen.</p> <p>Voorts is het hof van mening dat dat de gemeente afdoende heeft gemotiveerd waarom koper kan worden aangemerkt als enige serieus in aanmerking komende gegadigde.</p> | https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:GHDHA:2023:278&showbutton=true&keyword=ecli%253a253a2023%253a278&idx=1 |
| 24 februari 2023 | Rechtbank Rotterdam | <p>De gemeente krijgt omstreeks 15 april 2020 het verzoek tot aankoop van een perceel en besluit hierop in te gaan en verkoopt het perceel op 23 november 2021. Op 3 maart 2022 verzoekt eiser de verkoop van het perceel te herzien, omdat hij niet bekend was met het feit dat de gemeente het perceel wilde verkopen.</p> <p>De rechtbank gaat na of het besluit van de gemeente om het perceel te verkopen een besluit is in de zin van art 1:3 Awb. De rechtbank overweegt dat het hier geen publiekrechtelijke rechtshandeling betreft en komt tot de conclusie dat zij onbevoegd is.</p> | https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:RBROT:2023:1447&showbutton=true&keyword=ECLI%253aNL%253aHR%253a2021%253a1778&idx=14 |
| 22 februari | Rechtbank | <p>De gemeente is eigenaar van 23 kavels en wil deze verkopen. Bij de eerste</p> | https://uitspraken |

| | | | |
|------------------|----------------------------|---|---|
| 2023 | Gelderland | <p>uitgifteprocedure is rekening gehouden met geïnteresseerden die eerder in andere percelen interesse hadden, op basis hiervan zijn zij op een lijst gekomen. Deze eerste uitgifteprocedure heeft geresulteerd in een rangschikking van kopers, ook eisers zouden een kavel krijgen. De gemeente heeft deze procedure gestaakt en is een nieuwe procedure gestart, omdat de manier van handelen bij de eerste procedure in strijd was met het gelijkheidsbeginsel zoals dat wordt uitgelegd in het Didam-arrest.</p> <p>In de 2e uitgifteprocedure wordt geen rekening gehouden met eerdere inschrijfdatum, maar wordt er geloot. Eisers willen uitgifte via de eerste uitgifteprocedure. De voorzieningenrechter heeft de uitgifte van de percelen gestaakt tot deze uitspraak in de bodemprocedure over de rechtmatigheid van de verschillende procedures.</p> <p>De rechtbank Waren de voorwaarden uit de 1e uitgifteprocedure in strijd met het Didam-arrest? De rechtbank stelt vast dat uitgifte in ieder geval in overeenstemming met de Didam-procedure gedaan moet worden. De gemeente kon in redelijkheid verwachten dat er meer gegadigden zouden zijn dan kavels en moest de gemeente dus met inachtneming van haar toekomstige beleidsruimte criteria opstellen aan de hand waarvan de kopers werden geselecteerd. Het gelijkheidsbeginsel in deze brengt ook mee dat de gemeente in deze zaak, om gelijke kansen te realiseren een passende mate van openbaarheid moet verzekeren met betrekking tot: de selectieprocedure, de beschikbaarheid van kavels, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria.</p> <p>De rechtbank stelt voorop dat de regel uit de 1e uitgifteprocedure op grond waarvan bij het vaststellen van de rangorde rekening wordt gehouden met inschrijftijd op basis van eerdere uitgifterondes objectief en toetsbaar is en eveneens voldoet aan het transparantiebeginsel. De rechtbank acht een dergelijke regel ook redelijk, wegens de verbinding van de belangstellende met de gemeenten. Ook stelt de rechtbank dat de regel voldoet aan het gelijkheidsbeginsel, omdat de regel er van uit gaat dat geïnteresseerde kopers is medegedeeld dat bij een volgende procedure wederom zou worden gewerkt met een lijst van belangstellenden. Hierbij oordeelt de rechtbank dat de gemeente een passende mate van openbaarheid in acht neemt en potentiële gegadigden een gelijke kans om te kunnen wedijveren biedt. De rechtbank oordeelt dat in principe de regels uit de 1e uitgifteprocedure niet in strijd zijn met het Didam-arrest, maar de gemeente desondanks de 1e uitgifteprocedure moest staken, omdat zij zich niet heeft gehouden aan haar eigen voorwaarden.</p> <p>De gemeente voert aan dat zij in de praktijk niet werkten met een lijst van mensen die zich bij eerder uitgifte hadden ingeschreven, maar met een lijst van geïnteresseerden die op een andere manier hun interesse kenbaar hadden gemaakt. Deze lijst acht de rechtbank niet in lijn met objectieve criteria en het gebruiken van deze lijst in de 1e uitgifteprocedure dan ook niet in lijn met het gelijkheidsbeginsel zoals in het Didam-arrest. Waar de criteria op papier voldoen aan de Didam-vereisten was het feitelijk handelen van de gemeente wel in strijd met het Didam-arrest en mocht ze de 1e uitgifte procedure afbreken.</p> <p>De 2e uitgifteprocedure is naar oordeel van de rechtbank wel in overeenstemming met het Didam-arrest. De loting is toegankelijk voor geïnteresseerden en een notaris voltrekt de loting, kent rangnummers toe en maakt een rangordelijst. Naar oordeel van de rechtbank is deze methode voldoende objectief, toetsbaar en gelijk voor elke geïnteresseerde. De rechtbank oordeelt dat de loting geen overtreding is van het verbod op willekeur.</p> <p>De gemeente hoeft naar oordeel van de rechtbank niet alsnog de rangorde uit de 1e uitgifteprocedure te honoreren. Eisers hadden hierop een beroep gedaan, de rechtbank oordeelt dat er geen sprake is van een gerechtvaardigd beroep op het vertrouwensbeginsel. Nu eisers wisten of behoorden te weten dat zij niet op de lijst waren gekomen op basis van de geschetste criteria, maar door hun interesse op een andere manier kenbaar te maken.</p> | n.rechtspraak.nl/#/details?id=ECLI:NL:RBGEL:2023:795&showbutton=true&keyword=ecli%253a%253a%253a%253a2023%253a795&idx=1 |
| 21 februari 2023 | Rechtbank Midden-Nederland | <p>Eisers betogen dat het bouwplan niet uitvoerbaar is, omdat de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en vergunninghouder in strijd is met het Didam-arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021. In deze overeenkomst staat dat de gemeente de locatie aan vergunninghouder te koop zal aanbieden, zodra de omgevingsvergunning onherroepelijk is. Volgens eisers had de gemeentegrond publiekelijk aanbesteed moeten worden.</p> | https://uitspraak.n.rechtspraak.nl/#/details?id=ECLI:NL:RBMNE:2023:73 |

| | | | |
|------------------|---------------------------------|---|---|
| | | <p>Op de zitting heeft eiser [eiser 2] toegelicht dat hij de grond graag als particulier had willen kopen, maar deze mogelijkheid niet heeft gekregen.</p> <p>Eisers hebben niet aannemelijk gemaakt dat het college op voorhand had moeten inzien dat het bouwplan niet kan worden uitgevoerd, zonder dat de daarvoor benodigde gemeentelijke gronden in strijd met het gelijkheidsbeginsel, zoals nader is uitgewerkt in voormeld arrest van de Hoge Raad, kunnen worden verkocht.</p> | 4&showbutton=true&keyword=ECLI%253a734&idx=1 |
| 14 februari 2023 | Rechtbank Gelderland | <p>Primair stelt de gemeente dat NOM niet meer kan opkomen tegen de voorgenomen overeenkomsten, omdat zij te laat is met reageren. Hierin gaat de rechtbank niet mee, de gemeente heeft naar oordeel van de rechtbank onvoldoende aannemelijk weten te maken dat NOM het voornemen ook daadwerkelijk heeft kunnen raadplegen.</p> <p>Dan over één serieuze gegadigde, voorop wordt gesteld dat niet iedereen die interesse toont in desbetreffende onroerend goed een serieuze gegadigde is. De gemeente mag de criteria bepalen, waarop zij aanneemt dat er maar één serieuze gegadigde is.</p> <p>Zolang deze criteria objectief, toetsbaar en redelijk zijn. NOM betwist niet dat zij niet aan deze criteria voldoet, maar acht de criteria zelf onredelijk. NOM vindt zichzelf ook een serieuze gegadigde, omdat zij een veel grotere grondpositie heeft dan Elhaven, en er sprake is van een totaalontwikkeling waarbij NOM tevens de percelen van de gemeente nodig heeft. De voorzieningenrechter acht de criteria van de gemeente wel redelijk. Daartoe overweegt zij het volgende, Elhaven is op basis van haar grondpositie de enige die de percelen van de gemeente zelfstandig kan ontwikkelen. De percelen van de gemeente zijn te klein om zelfstandig te ontwikkelen en NOM kan ze niet ontwikkelen, omdat haar percelen niet grenzen aan die van de gemeente. Verder acht de rechtbank relevant dat er niet (meer) sprake is van één totaalontwikkeling, daarvoor was samenwerking tussen partijen vereist en de gemeente kan dat niet afdwingen.</p> <p>Het eigendom van de gemeentepercelen zou Nom niet in staat stellen wel de waterdoorgang te creëren en zij is er niet afhankelijk voor, voor zelfstandige ontwikkeling. Het belang van NOM voor een gunstigere onderhandelingspositie hoeft de gemeente dan ook niet in acht te nemen. De gemeente heeft naar oordeel van de rechtbank voldoende aannemelijk gemaakt, dat zonder de verkoop de beoogde ontwikkeling van fase 1 niet door kan gaan. De gemeente bezit de beleidsvrijheid om die realisatie prioriteit te geven.</p> <p>De rechtbank laat zich ook nog uit over overleg voorafgaand aan publicatie door de gemeente en Elhaven. NOM heeft aangemerkt dat de gemeente de criteria niet mag toeschrijven naar een gegadigde. Het feit dat een gegadigde mogelijk zelf het initiatief neemt tot overdracht en er vervolgens is besproken of dit mogelijk is op grond van het Didam-arrest maakt echter op zichzelf niet dat criteria daarom zijn toegeschreven aan een partij.</p> | https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:RBGEL:2023:713&showbutton=true&keyword=ECLI%253a713&idx=1 |
| 14 februari 2023 | Rechtbank Zeeland-West- Brabant | <p>Het voornaamste geschil gaat over het begrip enige serieuze gegadigde.</p> <p>De rechtbank oordeelt, dat de koper kan worden gezien als een serieuze gegadigde. Het enige wat nog beoordeelt dient te worden is of die kan worden gezien als enige serieuze gegadigde. Het gelijkheidsbeginsel uit het Didam-arrest strekt tot het bieden van gelijke kansen aan gegadigden om mee te bieden, als het perceel van eiseres eveneens essentieel is voor de ontsluiting van het nieuwe plangebied, volgt daaruit dat eiseres als serieuze gegadigde een gelijke kans moet krijgen om mee te dingen. Over het gebied van eiseres loopt in het opgestelde verkavelingsplan ook de weg, dat de gemeente beargumenteerd dat deze weg bij moeilijkheden nog kan worden verlegd doet in de ogen van de rechtbank er niet aan af dat zij een serieuze gegadigde is die voldoet aan de voorwaarden zoals de gemeente die heeft gesteld. De rechtbank oordeelde daarover dat het gaat om een onzekere toekomstige gebeurtenis en met inachtneming van de terughoudende toetsing kan met een onzekere toekomstige gebeurtenis geen rekening worden gehouden. Dit houdt in dat met inachtneming van het gelijkheidsbeginsel er meerdere serieuze gegadigden zijn en de gemeente daarmee geboden is een openbare selectieprocedure te organiseren.</p> | https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:RBZWB:2023:1307&showbutton=true&keyword=ECLI%253a1307&idx=1 |
| 1 februari 2023 | Raad van State | <p>De gemeente heeft grond verkocht aan een CPO voor de bouw van woningen. Hiervoor is het bestemmingsplan gewijzigd. Appellanten wonen op de aangrenzende percelen. Zij betogen dat het in strijd is met gemeentelijk beleid, niet passend in de omgeving en een aantasting in hun woon- en leefklimaat. De groene inpassing is niet geborgd en op basis van het Didam-arrest had de grond niet verkocht mogen worden.</p> | https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:RVS:2023:408&showbutton=true&keyword=ECLI%253a408&idx=1 |

| | | | |
|-----------------|-------------------------|---|--|
| | | <p>Zij betogen te hebben medegedeeld geïnteresseerd te zijn in de koop en dat het arrest een evidente privaatrechtelijke belemmering vormt voor de uitvoering van het bestemmingsplan.</p> <p>Er wordt geconcludeerd dat niet aan de vereisten uit het arrest is voldaan. Een bestemmingsplan regelt namelijk niet door welke gegadigde het zal worden uitgevoerd. [appellanten] hebben ook niet aannemelijk gemaakt dat de raad op voorhand had moeten inzien dat het bestemmingsplan niet kan worden uitgevoerd zonder dat de daarvoor benodigde gemeentelijke gronden in strijd met het gelijkheidsbeginsel zijn verkocht. Het bestemmingsplan is weliswaar gewijzigd vastgesteld op verzoek van en in overleg met CPO d'Ouwe Jongensschool, maar de raad betoogt terecht dat dit niet wil zeggen dat het bestemmingsplan niet door een andere koper zou kunnen worden uitgevoerd. In wat [appellanten] hebben aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding om op de vorengenoemde jurisprudentie terug te komen of in dit geval tot het oordeel te komen dat er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering.</p> <p>Het betoog slaagt niet.</p> | <p>%253aHR%253a2021%253a1778&idx=20</p> |
| 1 februari 2023 | Rechtbank Noord-Holland | <p>Over de primaire vordering oordeelt de pachtkamer dat er geen sprake is van een gesloten pachtovereenkomst. Partijen hebben er namelijk expliciet voor gekozen de overeenkomsten op deze schriftelijke liberale manier te sluiten. Noch dat er sprake is van een zogeheten voorovereenkomst, ook al staat dat buiten deze procedure wegens de opzegbaarheid van zo'n overeenkomst.</p> <p>Ook het beroep van RVR op toepassing van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur faalt. De pachtkamer oordeelt, dat zelfs als de gemeente impliciet of expliciet een toezegging heeft gedaan, eventueel zwaarder wegende andere belangen dan aan uitvoering van de toezegging in de weg kunnen staan. Dat is in deze zaak het geval de pachtkamer overweegt dat het Didam- arrest duidelijk maakt welke toetsingscriteria gelden in het geval de gemeente als overheidslichaam een uitgifteprocedure wil doen. Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat een overheidslichaam ruimte moet bieden aan gegadigden om mee te bieden als er meerdere serieuze potentiële gegadigden zijn. In dat geval zal het overheidslichaam criteria moeten opstellen aan de hand waarvan de pachter wordt geselecteerd. Het gelijkheidsbeginsel brengt ook mee dat het overheidslichaam een passende mate van openbaarheid moet verzekeren over de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria. Deze ruimte hoeft niet te worden geboden als van tevoren vaststaat dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de pacht. RVR heeft in deze procedure onvoldoende aannemelijk gemaakt, dat een dergelijke selectieprocedure niet nodig was. De kosten die RVR heeft gemaakt zijn niet dusdanig specifiek aan de aan de orde zijnde percelen dat in een bodemprocedure anders over de botsende belangen wordt beslist.</p> <p>Over de openbare aanbestedingsprocedure oordeelt de pachtkamer dat de gemeente een passende mate van openbaarheid moet verzekeren over de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria. Hierover moet ze voorafgaand aan de procedure voldoende duidelijkheid geven. Dat RVR bij bepaalde blokken de hoogste bieder was, maar ze niet heeft gekregen kan wegens de voorwaarden die gesteld zijn in de openbare procedure van de gemeente. De uitleg van deze regel is multi-interpretabel, maar de pachtkamer heeft onvoldoende aanknopingspunten om, als voorlopige voorziening te bepalen dat de blokken toch aan de RVR toebehoren. De juistheid van de uitleg van het criterium moet in de bodemprocedure worden bepaald.</p> <p>De pachtkamer wijst de vorderingen van RVR af en de gemeente mag uitvoering geven aan de met andere partijen overeengekomen pachtovereenkomst.</p> | <p>https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:RBNHO:2023:739&showbutton=true&keyword=ECLI%253aNL%253arbnho%253a2023%253a739%2528&idx=1</p> |
| 18 januari 2023 | Raad van State | <p>Het college van burgemeester en wethouders in Zaanstad heeft een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een techniekcampus. Appelante betoogt dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan haar belangen onvoldoende zijn meegenomen en vreest voor de continuïteit van haar bedrijf. Zij verwijst voor de financiële uitvoerbaarheid naar het Didam-arrest. Hier vloeit uit het gelijkheidsbeginsel voort dat bij de verkoop van een onroerende zaak door een overheidslichaam ruimte geboden moet worden aan alle gegadigden om mee te dingen en aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria de uiteindelijke koper geselecteerd kan worden.</p> | <p>https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:RVS:2023:192&showbutton=true&keyword=ECLI%253aNL%253aHR%253a2021%253a1778&idx=25</p> |

| | | | |
|------------------|-------------------------------|--|---|
| | | De Afdeling stelt dat er niet gekeken zal worden of er aan de criteria wordt voldaan, omdat hier het bestemmingsplan wordt bestreden. De eventuele gevolgen van het arrest voor de koopovereenkomst zorgen er niet voor dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is. Een bestemmingsplan regelt immers niet door welke gegadigde het moet worden uitgevoerd. [appellante] heeft niet aannemelijk gemaakt dat de raad op voorhand had moeten inzien dat het bestemmingsplan niet kan worden uitgevoerd zonder dat de daarvoor benodigde gemeentelijke gronden in strijd met het gelijkheidsbeginsel, zoals nader is uitgewerkt in dit arrest, aan CTBO zijn verkocht. Ook de ontbinding van de koop- en realisatieovereenkomst staat niet op voorhand in de weg aan de uitvoerbaarheid van het plan. | |
| 12 januari 2023 | Rechtbank Gelderland | De Rechtbank constateert dat de koopovereenkomst is gesloten na het Didam-arrest, daarmee dient het gelijkheidsbeginsel in acht te worden genomen. Dat de Gemeente een verplichting is aangegaan jegens de GGD kan er niet toe leiden dat de GGD de enige serieuze gegadigde is. Ook het verweer dat er materieel al een koopovereenkomst was gesloten voor het Didam-arrest slaagt niet. Mede omdat het arrest een uitleg is van een al bestaande regel en zoals de Gemeente zelf ook aandroeg kan het gelijkheidsbeginsel botsen met het vertrouwensbeginsel en daarin moet dan een afweging worden gemaakt. Hierbij acht de Rechtbank mede van belang of de GGD daadwerkelijk de enige serieuze gegadigde is om de integrale gebiedsontwikkeling te realiseren. De voorzieningenrechter meent dat dit standpunt daarop onvoldoende is onderbouwd. De rechter acht de aanname dat enkel de GGD de enige serieuze gegadigde is niet gebaseerd op objectieve, toetsbare en redelijke criteria die bekend zijn gemaakt en deugdelijk gemotiveerd. De gemeente heeft niet duidelijk gemaakt dat ze criteria zou hanteren bij de onderhandse verkoop, laat staan welke. Gelet op het voorgaande en het feit dat het vertrouwensbeginsel slechts beperkt wordt geschonden prevaleert in deze zaak het gelijkheidsbeginsel. | https://uitspraak.n.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:RBGEL:2023:99&showbutton=true&keyword=bowling%20Ben%20kegelcentrum&idx=1 |
| 10 januari 2023 | Rechtbank Noord-Nederland | Naar het oordeel van de pachtkamer is er een pachtovereenkomst gesloten. De pachtkamer stelt dat naar redelijkheid niet kan worden aangenomen dat alvorens er een pachtovereenkomst tot stand zou zijn gekomen er een ingewikkelde bestuursrechtelijke/onzekere procedure door gelopen zou moeten worden. Zeker gezien de ingediende aanvraag voor de omgevingsvergunning dan wel niet compleet, maar zeker als reëel mag worden gezien. Uiterst subsidiair heeft de gemeente aangevoerd dat er sprake zou zijn van een nietige pachtovereenkomst, omdat deze in strijd met het gelijkheidsbeginsel wat in het Didam-arrest tot stand is gekomen. De pachtkamer is het er mee eens, dat in beginsel het gelijkheidsbeginsel ook opgaat in deze situatie. En de gemeente in beginsel de algemene beginselen van behoorlijk bestuur heeft geschonden. Naar het oordeel van de pachtkamer leidt die schending in deze zaak niet tot nietigheid, de betrokken pachtovereenkomst is voor de Didam-uitspraak tot stand gekomen. Zij hoeften dan ook nog geen rekening te houden met deze procesregel. Daarom mocht eiseres er ook op vertrouwen dat de Gemeente haar verplichtingen uit hoofde van de pachtovereenkomst na zou komen. In dit geval moest in het oog van de pachtkamer het vertrouwensbeginsel zwaarder wegen dan het gelijkheidsbeginsel, zoals dat wordt uitgelegd in Didam. De gemeente oordeelt dan ook dat er sprake is van een reguliere pachtovereenkomst en dat de gemeente in gebreke is gebleven met de levering van de gepachte grond. | https://uitspraak.n.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:RBNNE:2023:82&showbutton=true&keyword=ecli%253anl%253arbne%253a2023%253a82&idx=1 |
| 29 december 2022 | Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden | De gemeente heeft aan Aldi tijdelijk gemeentegrond verhuurd. Hier is de gemeente van mening dat Aldi de enige serieuze kandidaat is die in aanmerking komt voor tijdelijke verhuur. Andere supermarkten vinden dat er een openbare selectieprocedure georganiseerd had moeten worden waarin zij hadden kunnen mededingen. In kort geding heeft de voorzieningsrechter op 15 december 2022 bepaald dat de gemeente door geen openbare biedprocedure te houden om zich ervan te vergewissen dat Aldi inderdaad de enige serieuze kandidaat is, zichzelf in de positie gebracht de huurovereenkomst met Aldi te moeten beëindigen onder dwangsom. Het hof bekrachtigt het vonnis van de voorzieningsrechter. | https://uitspraak.n.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:GHARL:2022:11197&showbutton=true&keyword=ecli%253anl%253ahr%253a2021%253a1778&idx=27 |

| | | | |
|-------------------|----------------------------|--|---|
| 19 december 2022 | Rechtbank Rotterdam | <p>Eiser vordert een verbod voor de gemeente tot verkoop c.q. uitgifte in erfpacht van een marechausseeërrein in Hoek van Holland, zonder het doorlopen van een openbare selectieprocedure aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria waaruit een koper/erfpachter kan worden geselecteerd. De vordering wordt toegewezen, omdat de handelswijze van de gemeente in strijd is met het gelijkheidsbeginsel.</p> <p>De voorzieningsrechter stelt vast dat de gemeente bekend was met de interesse van [eiser] en had moeten inzien dat [eiser] een potentiële gegadigde was. Omdat er meerdere gegadigden zijn moet de gemeente (1) objectieve, toetsbare en redelijke criteria opstellen op basis waarvan de koper wordt geselecteerd en (2) alle gegadigden tijdig informeren over de selectieprocedure en de geldende criteria. De gemeente is hier niet overgegaan tot het houden van de openbare selectieprocedure. De gemeente had niet redelijkerwijs tot het besluit kunnen komen dat het vastgoedbedrijf de enige serieuze gegadigde was. Een belangenafweging leidt hier niet tot een ander oordeel.</p> | https://uitspraak.n.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:RBROT:2022:11310&showbutton=true&keyword=ecli%253anl%253ahr%253a2021%253a1778&idx=28 |
| 20 september 2022 | Rechtbank Midden-Nederland | <p>Hier is geen sprake van de omstandigheid dat Gemeente Gooise Meren grond uitgeeft en moet besluiten aan wie. Voor verwezenlijking van dit doel bestaat maar één serieuze gegadigde; niemand anders mag dit, gelet op de geldende wetgeving. Het plaatsen van het onderstation is een taak die is gelegen bij de Minister van Infrastructuur en Waterstaat. Die draagt immers zorg voor de aanleg en het beheer van de nationale hoofdspoorweginfrastructuur. De minister heeft die taak via een beheersconcessie neergelegd bij ProRail.</p> <p>Aan [eiseres] kan worden toegegeven dat de publicatie op 20 juli 2022 mogelijk niet aan de daaraan te stellen eisen – volgens het Didam-arrest - heeft voldaan. Dit gebrek maakt niet dat de vorderingen van [eiseres] kunnen worden toegewezen. In deze procedure heeft de gemeente alsnog helderheid gegeven over die motivering. Bij de belangenafweging betreft de voorzieningenrechter nog de volgende omstandigheden. Om te realiseren wat [eiseres] wil, moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. [eiseres] heeft niet aannemelijk gemaakt dat dit mogelijk en/of haalbaar is. Verder komen de wensen van [eiseres] in conflict met beperkingengebied van de relevante wetgeving. [eiseres] zou, voor realisatie van haar plannen, een vergunning moeten aanvragen bij ProRail. ProRail heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat verlening van een Spoorwegvergunning niet eenvoudig mogelijk is.</p> <p>Tenslotte heeft [eiseres] gewezen op het potentieel veiligheidsrisico van een onderstation in de directe omgeving van een tankstation. Dat zal echter moeten worden gewogen en beoordeeld in het bestuursrechtelijke traject/vergunningverlening, daarop kan de voorzieningenrechter niet vooruitlopen. Gelet op wat hiervoor is overwogen is het naar het oordeel van de voorzieningenrechter niet aannemelijk dat een bodemrechter tot het oordeel zal komen dat Gemeente Gooise Meren mededingingsruimte had moeten bieden aan andere partijen dan ProRail, waaronder [eiseres] , met betrekking tot het perceel.</p> | https://uitspraak.n.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:RBMNE:2022:3743&showbutton=true&keyword=ECLI%253aNL%253aRBMNE%253a2022%253a3743&idx=1 |
| 14 september 2022 | Rechtbank Overijssel | <p>De provincie Overijssel heeft een grondruil voorgenomen zonder openbare selectieprocedure. De provincie wordt in het gelijk gesteld dat zij aan de hand van selectiecriteria heeft mogen aannemen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. Die criteria zijn grondruil ter voorkoming van onteigening, mits op basis van de ligging van de compensatiegrond en het te compenseren grondoppervlak vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat daarvoor slechts een serieuze gegadigde in aanmerking komt. Voor zover op basis van het eerste criterium (grondruil ter voorkoming van onteigening) meerdere partijen als koper in aanmerking komen, wordt volgens de provincie enkel afgezien van het bieden van mededingingsruimte als op grond van de andere twee criteria redelijkerwijs slechts één gegadigde in aanmerking komt, te weten: de ligging van de te verkopen percelen ("de compensatiegronden") en de te compenseren oppervlakte.</p> | https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:RBOVE:2022:2584&showbutton=true&keyword=%2527didam%2527&idx=69 |

| | | | |
|------------------|----------------------------|---|---|
| 25 augustus 2022 | Rechtbank Gelderland | <p>De gemeente Zevenaar heeft een perceel zonder openbare selectieprocedure verkocht. De gemeente heeft haar voornemen tijdig en zodanig bekend gemaakt dat eenieder daarvan kennis heeft kunnen nemen. De gemeente heeft in de publicatie gemotiveerd waarom haars inziens bij voorbaat vaststond dat slecht één serieuze gegadigde in aanmerking komt.</p> <p>Naar aanleiding van de publicatie heeft alleen eisende partij bezwaar gemaakt. Deze partij is echter niet aan te merken als gegadigde, nu deze niet de gehele percelen wenst te kopen. De gemeente mocht daarom redelijkerwijs aannemen dat er één gegadigde was.</p> | https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:RBGEL:2022:5141&showbutton=true&keyword=%2527didam%2527&idx=52 |
| 22 augustus 2022 | Rechtbank Midden-Nederland | <p>De gemeente Almere heeft voor de verkoop van een perceel geen openbare selectieprocedure gehouden. De gemeente stelt dat er op basis van de selectiecriteria één serieuze gegadigde is.</p> <p>Uit de publicatie blijkt dat de gemeente de aard van de beoogde ontwikkeling op het perceel (overwegend sociale huurwoningen), de realisatie van haar woonbeleid (voorzien in de behoefte van sociale en betaalbare huurwoningen) en de waarborgen die een woningcorporatie in dat kader biedt (voortvloeiend uit de Woningwet) doorslaggevend heeft geoordeeld bij de selectie van een woningcorporatie.</p> <p>De gemeente heeft, mede gelet op de aan haar toekomende beleidsruimte, voldoende gemotiveerd een objectief, toetsbaar en redelijk criterium ten grondslag gelegd aan de conclusie dat slechts een woningcorporatie voor de verkoop van het perceel in aanmerking komt.</p> | https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:RBMNE:2022:3350&showbutton=true&keyword=%2527didam%2527&idx=55 |
| 4 augustus 2022 | Rechtbank Noord-Holland | <p>De gemeente Beverwijk heeft in het kader van de verlenging van bestaande huurovereenkomsten ten behoeve van de exploitatie van strandhuisjes geen mededingingsruimte geboden.</p> <p>Aannemelijk dat de bodemrechter in de onderhavige situatie zal oordelen dat de gemeente redelijkerwijs mocht oordelen dat de zittende huurders de enige serieuze gegadigden zijn. In dit kader vormen alleen al de door de zittende huurders onbetwist gedane investeringen in het strand een objectief, toetsbaar en redelijk criterium op grond van de gemeente de zittende huurders een voorrangspositie heeft kunnen geven.</p> <p>De gemeente kan niet worden verweten dat zij de verlenging van de huurovereenkomsten niet vooraf heeft betekend gemaakt, omdat deze het Didam-arrest stamt van na die verlenging.</p> | https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:RBNHO:2022:7046&showbutton=true&keyword=%2527didam%2527&idx=54 |
| 8 juli 2022 | Rechtbank Oost-Brabant | <p>De Provincie c.s. hadden een overeenstemming bereikt over een ruilvereenkomst. Deze voorgenomen grondruil is bekendgemaakt. Grondruil is onderhevig aan de toets van het Didam-arrest. Daarom moeten Provincie c.s. in beginsel ruimte bieden aan gegadigden om middels een openbare selectieprocedure met te dingen naar de verwerving van de percelen.</p> <p>De Provincie c.s. mochten afzien van deze procedure omdat zij genoegzaam gemotiveerd hebben dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. Deze kandidaat is de enige die de eigendom kan overdragen van de percelen die de Provincie c.s. nodig hebben om de gestelde natuurdoelen te realiseren. Nu de in ruil hiervoor verlangde overdracht van de percelen plaatsvindt tegen de actuele marktwaarde met bijbetaling van het waardeverschil valt de voorgenomen transactie binnen het bereik van de in het Didam-arrest benoemde uitzondering.</p> | https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:RBOBR:2022:2962&showbutton=true&keyword=%2527didam%2527&idx=56 |
| 26 juni 2022 | Hof Arnhem-Leeuwarden | <p>Het college van B&W van de gemeente Winschoten had in 1993 besloten aan een partij een verpacht stuk agrarische grond te verkopen. Dit besluit uit 1993 heeft de gemeente terecht uitgelegd als een verplichting om met deze partij in onderhandeling te treden. Als zodanig is die toezegging echter onvoldoende om te kunnen concluderen dat de beoogd koper als enige voor koop in aanmerking komt. Maar de toezegging is ook niet betekenisloos.</p> <p>Vanwege de toezegging is er geen sprake van gelijkheid tussen de koper en de appelland. De gemeente heeft de belangen en wensen van overige (potentiële) gegadigden geïnventariseerd en bij de onderhandelingen met de koper betrokken. Dit is op voldoende wijze gebeurd. Het enkele feit dat de omwonenden de voorkeur gaven aan de verkoop aan appelland en het feit dat deze bereid was om de vraagprijs te betalen, verplichtte de gemeente niet het perceel aan hem te verkopen.</p> | https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:GHARL:2022:6448 |

| | | | |
|------------------|---------------------------------------|--|---|
| 22 juni 2022 | Rechtbank Gelderland | <p>De gemeente Zevenaar heeft ten behoeve van de verkoop van kavels een uitgifteprocedure georganiseerd. Daarbij was het inschrijfmoment een relevante voorwaarde. De gemeente meent dat de procedure strijdig is met de eisen uit het Didam-arrest.</p> <p>Gemeente heeft uitgifteprocedure gestaakt en vervolgens een nieuwe uitgifteprocedure gestart.</p> <p>De spelregels in de eerste uitgifteprocedure waren niet in strijd met de criteria van het Didam-arrest, waardoor de gemeente deze niet had hoeven en onder de gegeven omstandigheden niet had mogen afbreken. De methode om eerdere inschrijving mee te wegen bij latere inschrijvingen, was objectief, toetsbaar en redelijk.</p> | https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBGEL:2022:3065 |
| 6 april 2022 | Rechtbank Gelderland | <p>De gemeente Montferland heeft een openbare inschrijving voor de verkoop van een kavel gehouden. Er is een koopovereenkomst met de hoogste bieder gesloten. De gemeenteraad heeft niet ingestemd met deze koopovereenkomst, omdat zij wil dat de kavel aan een derde wordt verkocht.</p> <p>Door de openbare inschrijving staat dat er meerdere gegadigden waren. De gemeenteraad heeft de goedkeuring van de koopovereenkomst tussen de gemeente en de hoogste bieder enkel onthouden met het doel om de koopovereenkomst tussen de derde en de gemeente mogelijk. Daarmee heeft de gemeenteraad het gelijkheidsbeginsel geschonden.</p> | https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBGEL:2022:1618 |
| 18 maart 2022 | Rechtbank Midden- Nederland | <p>Ook voor het Didam-arrest waren gemeenten al gebonden aan het gelijkheidsbeginsel. Het wordt dus niet gezien als nieuwe regelgeving.</p> <p>De gemeente Nieuwegein heeft onderhands een koopovereenkomst gesloten met Shell. Volgens de voorzieningenrechter was de gemeente op het moment van het sluiten van de overeenkomst, dat was voor het Didam-arrest, al gebonden aan het beginsel van gelijke behandeling.</p> <p>De gemeente heeft niet op voorhand duidelijk gemaakt dat zij criteria heeft gehanteerd bij de verkoop, laat staan welke. Pas tijdens de gerechtelijke procedure heeft de gemeente deze kenbaar gemaakt (duurzaamheidseisen en bereidheid Shell om LGP-vulpunten op twee andere locaties te verwijderen).</p> <p>Gemeente had voornemen tot onderhandse verkoop bekend moeten maken, voorafgaande aan de verkoop. Daarmee is de handelswijze van de gemeente in strijd met het gelijkheidsbeginsel. De gemeente mag daardoor geen uitvoering geven aan de koopovereenkomst; eerst zal een gemotiveerde bekendmaking moeten plaatsvinden.</p> | https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBMNE:2022:1017 |
| 28 januari 2022 | Gerecht in eerste aanleg Sint-Maarten | <p>De Minister heeft zonder onderliggend uitgiftebeleid besluit genomen tot uitgifte van aantal percelen in erfpacht. Onder verwijzing naar het Didam-arrest wordt deze handelswijze afgekeurd, omdat (potentiële) gegadigden gelijk en zonder willekeur moeten worden behandeld.</p> | https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:OGEAM:2022:7 |
| 26 november 2021 | Hoge Raad | <p>Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad beslist dat een overheidslichaam dat tot gronduitgifte wil overgaan in beginsel ruimte moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak, door het organiseren van een openbare selectieprocedure waarin op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria wordt bepaald wie in aanmerking komt. Hiervan kan volgens de Hoge Raad slechts worden afgezien, indien op voorhand vaststaat of aannemelijk is dat er slechts één serieuze gegadigde is.</p> <p>Uit het Didam-arrest volgt dat, wanneer er meerdere gegadigden zijn, of dit redelijkerwijs is te verwachten, een overheidslichaam met inachtneming van de hem toekomende beleidsruimte criteria zal moeten opstellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Het gelijkheidsbeginsel brengt volgens de Hoge Raad ook mee dat het overheidslichaam, teneinde gelijke kansen te realiseren, een passende mate van openbaarheid moet verzekeren met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria. Het overheidslichaam moet hierover tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid scheppen door informatie over deze aspecten bekend te maken op zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.</p> <p>Staat daarentegen bij voorbaat vast of mag redelijkerwijs worden aangenomen dat</p> | https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:HR:2021:1778 |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop, dan hoeft de hiervoor bedoelde mededingingsruimte door middel van een selectieprocedure volgens de Hoge Raad niet te worden geboden. In dat geval dient het overheidslichaam zijn voornemen tot verkoop echter wel tijdig voorafgaand aan de verkoop op zodanige wijze bekend te maken dat eenieder daarvan kennis kan nemen, waarbij het dient te motiveren</p> <p>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.</p> <p>Hoewel de nieuwe maatstaf bij gronduitgifte gelijkenissen vertoont met het aanbestedingsrecht, is deze daar niet op gebaseerd. De Hoge Raad baseert deze maatstaf op het gelijkheidsbeginsel, dat via het bepaalde in art. 3:14 BW doorwerkt in het privaatrechtelijke optreden van een overheidslichaam. Dat geldt dus ook bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten, in die zin dat de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en daarmee het gelijkheidsbeginsel, ook dan in acht moeten worden genomen. De Hoge Raad verwijst in dit verband naar de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het verlenen van schaarse vergunningen. De hoogste bestuursrechter oordeelde daarin dat het gelijkheidsbeginsel bij de uitgifte van schaarse vergunningen – in de woorden van de Afdeling bestuursrechtspraak – ‘in deze context strekt tot het bieden van gelijke kansen’. De Hoge Raad bezigt in het Didam-arrest in zoverre dus exact dezelfde bewoordingen als de Afdeling bestuursrechtspraak eerder heeft gedaan.</p> | |
|--|---|--|