

Webinar Didam-arrest

Niek Hoogwout, Marnix van Hemert en Dewi Britsemmer
26 september 2024

LaGro

Your Legal Business Partner

(Vragen?)

Stel ze in de chat!

LaGro

Your Legal Business Partner

Introductie

Didam-arrest: een korte samenvatting

Conclusie AG Snijders

Openbare selectieprocedure

Uitzonderingsgrond: slechts één serieuze gegadigde

Beleidsvrijheid overheidslichaam

Programma

Het Didam-arrest

Gelijkheidsbeginsel ex. artikel 3:14 BW

- Mededingingsruimte
- Transparantie

Objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria

Uitzondering: slechts één serieuze gegadigde

Conclusie AG Snijders – 24 mei 2024

Andere invulling gelijkheidsbeginsel

- Redelijke en objectieve rechtvaardiging
- Slechts één serieuze gegadigde

Geen nietigheid noch vernietigbaarheid

- Maar: schadevergoeding o.g.v. onrechtmatige daad
- Tenzij: gekwalificeerde schending.

Uitspraak Hoge Raad: 25 oktober 2024?

- Wachten we op ...

Openbare selectieprocedure

Mededingingsruimte bieden indien:

- Er meerdere gegadigde zijn voor aankoop van een onroerende zaak; of
- Als er redelijkerwijs verwacht mag worden dat er meerdere gegadigden zijn

Transparantie

- Openbaarheid over:
 - Beschikbaarheid;
 - Selectieprocedure;
 - Tijdschema;
 - Selectiecriteria.

Openbare selectieprocedure (2)

Geen zuiver subjectieve selectiecriteria noodzakelijk

- De voorwaarde dat criteria objectief, toetsbaar en redelijk dienen te zijn, betekent niet dat een overheidslichaam alleen mag selecteren op zuiver objectieve criteria zoals hoogste prijs, volgorde van binnenkomst of loting. Een overheidslichaam heeft de beleidsvrijheid om kwaliteitscriteria op te stellen die (min of meer) subjectief zijn en daarmee een vergelijkende toets uit te voeren.
 - Rb. Gelderland 19-02-2024, ECLI:NL:RBGEL:2024:829, r.o. 4.5.

Verplichting tot openbaarheid selectieprocedure

- In die advertenties is geen informatie opgenomen over de specifieke kavels, het tijdschema of de selectieprocedure. Daarmee was niet duidelijk kenbaar dat de Kavel te koop stond en onder welke voorwaarden. Ook heeft de gemeente nagelaten om op openbare wijze bekend te maken dat bij de verkoop het selectie criterium 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt' gold.
 - Rb. Rotterdam 04-06-2024, ECLI:NLRBROT:2024:5184, r.o. 4.6.

Openbare selectieprocedure (3)

Beleidsvrijheid overheidslichaam

- Voorop staat dat Gemeente Almere aanzienlijke beleidsruimte heeft als het gaat om gebiedsontwikkeling. Zo is Gemeente Almere dus ook vrij om het aan initiatiefnemers over te laten welke kavel zij willen en wat zij willen bouwen, zolang het maar binnen het bestemmingsplan past.
 - Rb. Midden-Nederland 31-01-2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:507, r.o. 4.10.

Uitzondering: slechts één serieuze gegadigde

Indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één gegadigde is

- Op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria

Dan geen mededingingsruimte

Desondanks motiveringsplicht

- Ook openbaarheid ten aanzien van de verkoop

Beleidsvrijheid overheidslichaam – één serieuze gegadigde

Beleidsvrijheid en beleidsruimte

- Overheidslichaam heeft aanzienlijke beleidsruimte
 - Gebieds- en ruimtelijke ontwikkeling;
 - (Sociale) woningbouw;
 - Planologische keuzes.
- Marktinitiatieven mogen omarmd worden
- Uitzondering op Didam-arrest om beleidsdoelen te realiseren
- Inzetten grondposities om beleidsdoelen te realiseren
- Overheidslichaam hoeft geen ongewenste alternatieve ontwikkelingen te laten meedingen

Beleidsvrijheid overheidslichaam – één serieuze gegadigde (2024)

Beleidsvrijheid overheidslichaam

- De Gemeente heeft voldoende onderbouwd dat (ten tijde van de grondreservering en ten tijde van het instellen van het hoger beroep) de door haar gewenste ontwikkeling van de geplande nieuwbouw voor de hoofdvestiging van HTM in De Binckhorst – gelet op de vele aan zo'n vestiging te stellen eisen en de plannen die er lagen – alleen mogelijk zou zijn als het noordelijke deel van haar perceel wordt samengevoegd met het perceel van MCRE en dat die ontwikkeling niet zou passen (in elk geval niet zo optimaal zou kunnen) als alléén het noordelijke deel van het perceel van de Gemeente of alléén het perceel van MCRE voor ontwikkeling van de hoofdvestiging van HTM beschikbaar zou zijn.
 - Hof Den Haag 28-11-2023, ECLI:NL:GHDHA:2023:2252, r.o. 6.6.

Beleidsvrijheid overheidslichaam – één serieuze gegadigde (2024)

Beleidsvrijheid overheidslichaam

- De voorzieningenrechter stelt voorop dat aan de Gemeente beleidsvrijheid en beleidsruimte toekomt bij het opstellen van criteria aan de hand waarvan de kring van gegadigden wordt bepaald. Deze criteria moeten wel objectief, toetsbaar en redelijk zijn.
- De Gemeente mocht, in het licht van het door haar gevoerde (grond)beleid dat mede is gericht op het bevorderen van (sociale) woningbouw, in dit geval in redelijkheid als eis stellen dat de verkoop van perceel B slechts zou plaatsvinden in het kader van een integrale ontwikkeling van dat perceel met naastgelegen percelen.
 - Rb. Den Haag 13-06-2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:9119, r.o. 5.12 en 5.14.
- De 'Didam-norm' strekt zich naar het oordeel van het hof niet uit tot de keuze van de Gemeente voor de beoogde locatie van de islamitische begraafplaats als de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Die keuze valt binnen de beleidsruimte die de Gemeente toekomt bij het inrichten van de omgeving. Dit heeft in dit geval invloed op de selectiecriteria voor de mogelijke gegadigde(n) voor de gemeentepercelen.
 - Hof Arnhem-Leeuwarden 23-07-2024, ECLI:NL:GHARL:2024:4816, r.o. 3.5

Beleidsvrijheid overheidslichaam – één serieuze gegadigde (2024)

Technische bekwaamheid en financiële draagkracht

- Door [appellant] is onvoldoende toegelicht waarom hij als natuurlijke persoon, niet handelend in de uitoefening van een beroep of bedrijf, zou beschikken over de vereiste kennis, ervaring en financiële draagkracht om de beoogde herontwikkeling te kunnen realiseren.
 - Hof 's-Hertogenbosch 02-07-2024, ECLI:NL:GHSHE:2024:2128, r.o. 3.5.3.

Geen geslaagd beroep op vertrouwensbeginsel

- Dat in het verleden gesprekken met [appellant] zijn gevoerd over de mogelijkheden tot ontwikkeling van zijn perceel, brengt niet met zich dat de Gemeente verplicht was het perceel van [appellant] te verwerven of te betrekken bij de integrale ontwikkeling van het Incom-terrein. Evenmin brengen die gesprekken met zich dat op basis daarvan [appellant] een potentiële gegadigde is voor uitgifte van het perceel in het kader van de beoogde integrale ontwikkeling van het gebied.
 - Hof 's-Hertogenbosch 02-07-2024, ECLI:NL:GHSHE:2024:2128, r.o. 3.5.3.

Beleidsvrijheid overheidslichaam – één serieuze gegadigde (2024)

Eigenaar belendend perceel niet per definitie serieuze gegadigde

- Eigendom van een belendend perceel (..) maakt niet dat [appellant] daarmee reeds als zodanig kwalificeert. Het gelijkheidsbeginsel strekt niet zover dat de Gemeente verplicht is haar percelen te koop aan te bieden aan (alle) eigenaren van de belendende percelen. Zij kan en mag daartoe criteria stellen mits deze voldoende objectief, toetsbaar en redelijk zijn.
 - Hof 's-Hertogenbosch 02-07-2024, ECLI:NL:GHSHE:2024:2128, r.o. 3.5.3.

Verkeerde bestemming

- De gemeente heeft (..) eveneens toegelicht dat HDL niet aannemelijk heeft gemaakt dat zij bereid en in staat is om de uit te geven onroerende zaak te gebruiken voor het doel waarvoor het is uitgegeven. De gemeente wil de bestemming van het perceel wijzigen in recreatie en alleen in dat geval verkopen, terwijl HDL het perceel met geen ander doel dan de huidige bestemming - natuur - wil kopen. Om die reden kan HDL volgens de gemeente überhaupt niet als gegadigde worden aangemerkt.
 - Rb. Noord-Nederland 03-09-2024, ECLI:NL:RBNNE:2024:3440, r.o. 5.8.

Didam-beleid overheidslichaam

POLL:

Heeft u – indien van toepassing – binnen uw organisatie specifiek Didam-beleid?

- A. Ja, hier vallen wij geregeld op terug.
- B. Nee, wij bekijken het per geval.

Didam-beleid overheidslichaam

Voordelen:

- Schetst de te nemen stappen in een Didam-procedure
- Duidelijkheid omtrent gronduitgiftebeleid en de te bieden mededingingsruimte
- Transparantie
- Stelt op voorhand de door een overheidslichaam gewenste invulling van beleid vast
- Verankert de beleidsruimte en beleidsvrijheid.

(Dank u wel!)

LaGro

Your Legal Business Partner

LaGro

Your Legal Business Partner

WTC The Hague

Prinses Margrietplantsoen 56

2595 BR, Den Haag



lagro.com