

NVvA: Didam-arrest, rechtspraak in vervolg

Manfred Fokkema



19.01.2023

PROGRAMMA

- Kern Didam-arrest
- Didam na Didam
- Toepassingsbereik
- Bestuursrechter
- Civiele rechter
 - Bestaande overeenkomsten
 - Bekendmaking
 - Selectieprocedure
 - 1-op-1 (niet) toegestaan
- Conclusies

Kern Didam-arrest



Kern Didam-arrest

- Verkoop onroerende zaak overheidslichaam
- Hoofdregel
 - Abbb bij ovk = gelijkheidsbeginsel = bieden van gelijke kansen
 - Selectieprocedure bij (redelijke verwachting) meerdere gegadigden
- Uitzondering
 - (Redelijke aanname) één serieuze gegadigde
 - Bekendmaking verkoopvoornemen
- Criteria
 - Objectief, toetsbaar en redelijk

Didam na Didam

- HR
 - Vernietigt arrest Hof Arnhem-Leeuwarden 19-11-19
 - Verdere behandeling/beslissing Hof Den Bosch
- Maar
 - Vonnis bodemprocedure, Rb. Gelderland 10-11-21
 - Geen nietige koop- en samenwerkingsovereenkomst
 - Geen verbod levering

Didam na Didam

- Rb. Gelderland 10-11-21
 - Onderhandelingsafpraak 1-op-1 = geen exclusief ontwikkelrecht (EO)
 - Publiekrechtelijke mededingingsnorm (PM) = niet van toepassing op verkoop
 - Vrijheid uitgifte, tenzij willekeur
 - Geen willekeur, want
 - Gebleken koopinteresse ontwikkelaar
 - (Verkoop)afspraken met twee omliggende gebouweigenaren
 - Afspraken met twee complementaire supermarkten
 - Geen gelijke gevallen
 - Bod koper, niet van eiser
 - Geen EO + PM = geen openbare biedprocedure en geen OD
 - Oordeel = geen nietige koop/sok + geen leveringsverbod

Didam na Didam

- Daarom
 - Hoger beroep Hof Arnhem-Leeuwarden
 - Mondelinge behandeling februari 2023
 - Kans op HR Didam II



INFENSE

Toepassingsbereik

- Overheidslichaam = gemeenschappelijke regeling
 - Nieuw Reijerwaard (3 gemeenten), Rb. Rotterdam, 24-10-22, ECLI:NL:RBROT:2022:9029
- (Erf)pacht
 - Veendam, Rb. Noord-Nederland, 10-1-23, ECLI:NL:RBNNE:2023:82
 - Rotterdam, Rb. Rotterdam, 19-12-22, ECLI:NL:RBROT:2022:11310
 - Ede, Rb. Gelderland 1-11-22, ECLI:NL:RBGEL:2022:6184
 - Rotterdam, Rb. Rotterdam 16-9-22, ECLI:NL:RBROT:2022:7887
 - Land Aruba, GvEA 7-9-22, ECLI:NL:OGEEA:2022:332
 - Land Aruba, GvEA 28-1-22, ECLI:NL:OGEEA:2022:7

Toepassingsbereik

- Verhuur
 - Nieuwegein, Hof Arnhem-Leeuwarden, 29-12-22, ECLI:NL:GHARL:2022:11197
 - Tynaarlo, Rb. Noord-Nederland, 15-12-22, ECLI:NL:RBNNE:2022:4846
 - Nieuwegein, Rb. Midden-Nederland, 15-12-22, ECLI:NL:RBMNE:2022:5402
 - Amsterdam, Rb. Amsterdam, 23-11-22, ECLI:NLLRBAMS:2022:6831
 - Beverwijk, Rb. Noord-Holland 4-8-22, ECLI:NL:RBNHO:2022:7046
- Grondruil
 - Prov. Overijssel, Rb. Overijssel 14-9-22, ECLI:NL:RBOVE:2022:258
 - Dronten, Rb. Midden-Nederland 14-9-22, ECLI:NL:RBMNE:2022:4487
 - Prov. Noord-Brabant, Rb. Oost-Brabant, 8-7-22, ECLI:NL:RBOBR:2022:2962
- (Natuur)beheer
 - Dronten, Rb. Midden-Nederland 14-9-22, ECLI:NL:RBMNE:2022:4487

Bestuursrechter



Standaardoverweging ABRS

- Niet voldoen aan Didam-arrest
 - Betekent niet op voorhand dat bestemmingsplan (bp) niet uitvoerbaar is
 - Bp regelt niet door wie het moet worden uitgevoerd
 - Niet aannemelijk dat raad op voorhand moet inzien dat bp niet kan worden uitgevoerd zonder verkoop in strijd met gelijkheidsbeginsel
- Didam-arrest = geen showstopper

Dichte deur

- Zie
 - Zaanstad, 18-1-23, ECLI:NL:RVS:2023:192
 - Haarlemmermeer, 23-11-22, ECLI:NL:RVS:2022:3405
 - Land van Cuyk, 23-11-22, ECLI:NL:RVS:2022:3395
 - Ermelo, 5-10-22, ECLI:NL:RVS:2022:2865
 - Haarlemmermeer, 25-7-22, ECLI:NL:RVS:2022:2111
 - Gouda, 20-7-22, ECLI:NL:RVS:2022:2079
 - De Wolden, 17-7-22, ECLI:NL:RVS:2022:1992
 - Veldhoven, 24-6-22, ECLI:NL:RVS:2022:1799
 - Tynaarlo, 15-6-22, ECLI:NL:RVS:2022:1679
 - Ook geen weigeringsgrond omgevingsvergunning
 - Zutphen, 20-4-22, ECLI:NL:RVS:2022:1157

Civiele rechter



Bestaande overeenkomsten

- Gelijkheid/vertrouwensbeginsel en rechtszekerheid
 - Oldambt, Hof Arnhem-Leeuwarden 26-7-22, ECLI:NL:GHARL:2022:6648
 - Beleidsvrijheid: nakoming toezegging 1^e recht van onderhandeling (1993)
 - Veendam, Rb. Noord-Nederland, 10-1-23, ECLI:NL:RBNNE:2023:82
 - Geen rekening kunnen houden met Didam-arrest
 - Vertrouwensbeginsel boven gelijkheidsbeginsel
 - Heemskerk, Rb. Noord-Holland 20-10-22, ECLI:NL:RBNHO:2022:9333
 - Bekendmaking voornemen tot levering
 - Vertrouwensbeginsel (2017) boven gelijkheidsbeginsel

Bestaande overeenkomsten

- Gelijkheid/vertrouwensbeginsel en rechtszekerheid
 - Haarlemmermeer, Rb. Noord-Holland 6-10-22, ECLI:NL:RBNHO:2022:8865
 - Bekendmaking voornemen tot levering
 - Geen rekening kunnen houden met Didam-arrest
 - Koper = toegelaten instelling = enige gegadigde
 - Noord-Brabant, Rb. Oost-Brabant 8-7-22, ECLI:NL:RBOBR:2022:2962
 - Bekendmaking voornemen grondruil
 - Respectering verworven rechten, bedrijfsverplaatsing ter facilitering publieke doeleinden

Bestaande overeenkomsten

- Gelijkheid/vertrouwensbeginsel en rechtszekerheid
 - Nieuwegein, Rb. Midden-Nederland 18-3-22, ECLI:NL:RBMNE:2022:1017
 - Gebondenheid gelijkheidsbeginsel = bestaand recht
 - Bekend met concrete interesse
 - Gesprekken gevoerd, en
 - Toezegging op de hoogte houden
 - Verplichting tot Didam-bekendmaking

Bekendmaking

- Eigen (project)website
 - Tilburg, Rb. Zeeland-West-Brabant 7-11-22, ECLI:NL:RBZWB:2022:6882
 - Nieuw Reijerwaard, Rb. Rotterdam 24-10-22, ECLI:NL:RBROT:2022:9029
 - Almere, Rb. Midden-Nederland 22-8-22, ECLI:NL:RBMNNE:2022:3350
- Gemeente/Provincieblad
 - Rotterdam, Rb. Rotterdam, 19-12-22, ECLI:NL:RBROT:2022:11310
 - Nieuwegein, Rb. Midden-Nederland, 15-12-22, ECLI:RBMNE:2022:5402
 - Heemskerk, Rb. Noord-Holland 20-10-22, ECLI:NL:RBNHO:2022:9333
 - Den Haag, Rb. Den Haag 5-10-22, ECLI:NL:RBDHA:2022:10163
 - Rotterdam, Rb. Rotterdam 16-9-22, ECLI:NL:RBROT:2022:7887
 - 6 objecten: 30.000 m2 grond + 60.000 m2 bvo ontwikkelvolume
 - Programma totaal 165.000 m2 bvo
 - Daarbinnen 1500 woningen
 - Noord-Brabant, Rb. Oost-Brabant 8-7-22, ECLI:NL:RBOBR:2022:2962

Bekendmaking

- Criteria: duidelijk en feitelijk juist
 - Nijmegen, Rb. Gelderland 12-1-23, ECLI:NL:RBGEL:2023:99
 - Onvoldoende onderbouwing noodzaak integrale gebiedsontwikkeling
 - Gevolg = nieuwe bekendmaking nodig
 - Prov. Fryslân, Rb. Noord-Nederland 14-12-22, ECLI:NL:RBNNE:2022:4685
 - Feitelijk onjuiste teksten = complete verwarring
 - Geen (afleidbare) criteria
 - Gevolg = selectieprocedure, want één serieuze gegadigde niet aannemelijk

Selectieprocedure

- Hoogste bieder
 - Montferland, Rb. Gelderland 6-4-22, ECLI:NL:RBGEL:2022:1618
- Volgorde van binnenkomst, FIFO
 - Land Aruba, GEAA 7-9-22, ECLI:NL:OGEEA:2022:332
 - Zevenaar, Rb. Gelderland 22-2-22, ECLI:NL:RBGEL:2022:3065
- Loting
 - Tynaarlo, Rb. Noord Nederland, 15-12-22, ECLI:NL:RBNNE:2022:4846
 - Brunssum, Rb. Limburg 28-7-22, ECLI:NL:RBLIM:2022:6104

Selectieprocedure

- Strijd gelijkheidsbeginsel = schadeplicht
 - Dronten, Rb. Midden-Nederland 14-9-22, ECLI:NL:RBMNE:2022:4487
- Geen selectieprocedure = alsnog + verbod uitvoering + dwangsom
 - Rotterdam, Rb. Rotterdam 19-12-22, ECLI:NL:RBROT:2022:11310
 - Nieuw Reijerwaard, Rb. Rotterdam 24-10-22, ECLI:NL:RBROT:2022:9029
 - Gebod intrekken voornemen 1-op-1 verkoop
 - Nieuwegein, Rb. Midden-Nederland 15-12-22, ECLI:NL:RBMNE:2022:5402
 - Verbod uitvoering tijdelijke verhuur aan Aldi, maar;
 - Winkel mag open blijven, Rb. Midden-Nederland 19-1-23, ECLI:NL:RBMNE:2023:125
 - Prov. Fryslân, Rb. Noord-Nederland 14-12-22, ECLI:NL:RBNNE:2022:4685

1-op-1 niet toegestaan

- Bekendheid (potentiële) gegadigden
 - Rotterdam, Rb. Rotterdam, 19-12-22, ECLI:NL:RBROT:2022:11310
 - Niet gebleken: bindende afspraken en functionele eenheid via één exploitant
 - Geen belang spoedige uitgifte: bp-procedure moet nog starten
 - Prov. Fryslân, Rb. Noord-Nederland 14-12-22, ECLI:NL:RBNNE:2022:4685
 - Niet uitgesloten dat derden in aanmerking willen komen
 - Provincie heeft zelf een aantal partijen benaderd
 - Ede, Rb. Gelderland 1-11-22, ECLI:NL:RBGEL:2022:6184
 - Belangstelling eiser en betrokken partij = meerdere gegadigden

1-op-1 niet toegestaan

- Bekendheid (potentiële) gegadigden
 - Nieuw Reijerwaard, Rb. Rotterdam 24-10-22, ECLI:NL:RBROT:2022:9029
 - Meermaals navraag stvz
 - 'In waan gelaten' en 'aan het lijntje gehouden' over tender
 - Eerst koper, daarna - naar koper toegeschreven - selectiecriteria
 - Intrekken voornemen 1-op-1 verkoop, alsnog selectieprocedure + dwangsom
 - Nieuwegein, Rb. Midden-Nederland 18-3-22, ECLI:RBMNE:2022:1017

1-op-1 niet toegestaan

- Na biedprocedure
 - Montferland, Rb. Gelderland 6-4-22, ECLI:NL:RBGEL:2022:1618

1-op-1 toegestaan

- Specifiek vastgoed
 - Sociale huurwoningen
 - Haarlemmermeer, Rb. Noord-Holland 6-10-22, ECLI:NL:RBNHO:2022:8865
 - Almere, Rb. Midden-Nederland 22-8-22, ECLI:NL:RBMNE:2022:3350
 - Verwezenlijking prestatieafspraken
 - Uitvoering wettelijke taak, Woningwet-waarborgen
 - Behartiging publiek belang
 - Geen belangstelling andere corpo
 - Nutsvoorzieningen
 - Gooise Meren, Rb. Midden-Nederland 20-9-22, ECLI:NL:RBMNE:2022:3743

1-op-1 toegestaan

- Zelfrealisatie en integrale ontwikkeling
 - Rotterdam, Rb. Rotterdam 16-9-22, ECLI:NL:RBROT:2022:7887
 - Zonder medewerking huidige erfpachter, geen integrale gebiedsontwikkeling
 - Belangenafweging: realisatie woningbouw, gemaakte kosten en betrouwbare overheid
 - Zevenaar, Rb. Gelderland 25-8-22, ECLI:NL:RBGEL:2022:5141
 - Partij die beide aangeboden percelen wil kopen tbv integrale gebiedsontwikkeling = enige serieuze gegadigde

1-op-1 toegestaan

- Verlenging huur (bruikleen en (erf)pacht)
 - Beverwijk, Rb. Noord-Holland 4-8-22, ECLI:NL:RBNHO:2022:7046
- Bouwclaim/ruiltransactie
 - Overijssel, Rb. Overijssel 14-9-22, ECLI:NL:RBOVE:2584
 - Gronden moeten naar provincie + voorkomen onteigening
 - Almere, Rb. Midden-Nederland 22-8-22, ECLI:NL:RBMNE:2022:3350
 - Betrouwbare overheid, vertrouwensbeginsel
 - Noord Brabant, Rb. Oost-Brabant 8-7-22, ECLI:NL:RBOBR:2022:2962
 - Verschil in omvang m2 = toegestaan (*3,4)

1-op-1 toegestaan

- Noodzakelijke bedrijfsverplaatsing, stedenbouwkundige ontwikkeling
 - Den Haag, Rb. Den Haag 5-10-22, ECLI:NL:RBDHA:2022:10163
 - Perceel niet zelfstandig te ontwikkelen
 - Didam = beleidsruimte, geen plicht ongewenste alternatieven kans te geven
- Marktinitiatief
 - Montferland, Rb. Gelderland 10-11-21
 - Tilburg, Rb. Zeeland-West-Brabant 7-11-22, ECLI:NL:RBZWB:2022:6882
 - Een ieder had initiatief kunnen indienen (via projectwebsite)
 - Verkoop aan naastgelegen eigenaar
 - Rotterdam, Rb. Rotterdam 16-9-22, ECLI:NL:RBROT:2022:7887
 - Eiser heeft bij gemeente geen interesse getoond

1-op-1 toegestaan

- Vertrouwensbeginsel weegt zwaarder dan gelijkheidsbeginsel
 - Veendam, Rb. Noord-Nederland 10-1-23, ECLI:NL:RBNNE:2023:82
 - Bestaande pachtovereenkomst
 - Amsterdam, Rb. Amsterdam 23-11-22, ECLI:NLLRBAMS:2022:6831
 - Toezegging aanbod huurcontract

Conclusies

ACUALITEITEN

53. Het tsunami-effect van het Didam-arrest - deel 2

MR. M. FOKKEMA

In aansluiting op de eerste gerechtelijke tussenstand na het Didam-arrest¹ maakt Manfred Fokkema een tweede (gerechtelijke) tussenstand op.

Conclusies

- Deur dicht bij bestuursrechter, open bij civiele rechter
- Omstandigheden van het geval bepalen uitkomst
- 1-op-1 = risicovol
 - Getoonde belangstelling derde
 - Zelfstandig te ontwikkelen locatie
 - Geen 'noodzaak' voor 1-op-1, maar toeschrijven naar
- Didam II lijkt in aantocht
 - Verkoop Didam ondanks Didam-arrest overeind?

Vragen?

0570- 75 80 05

manfred.fokkema@infense.nl