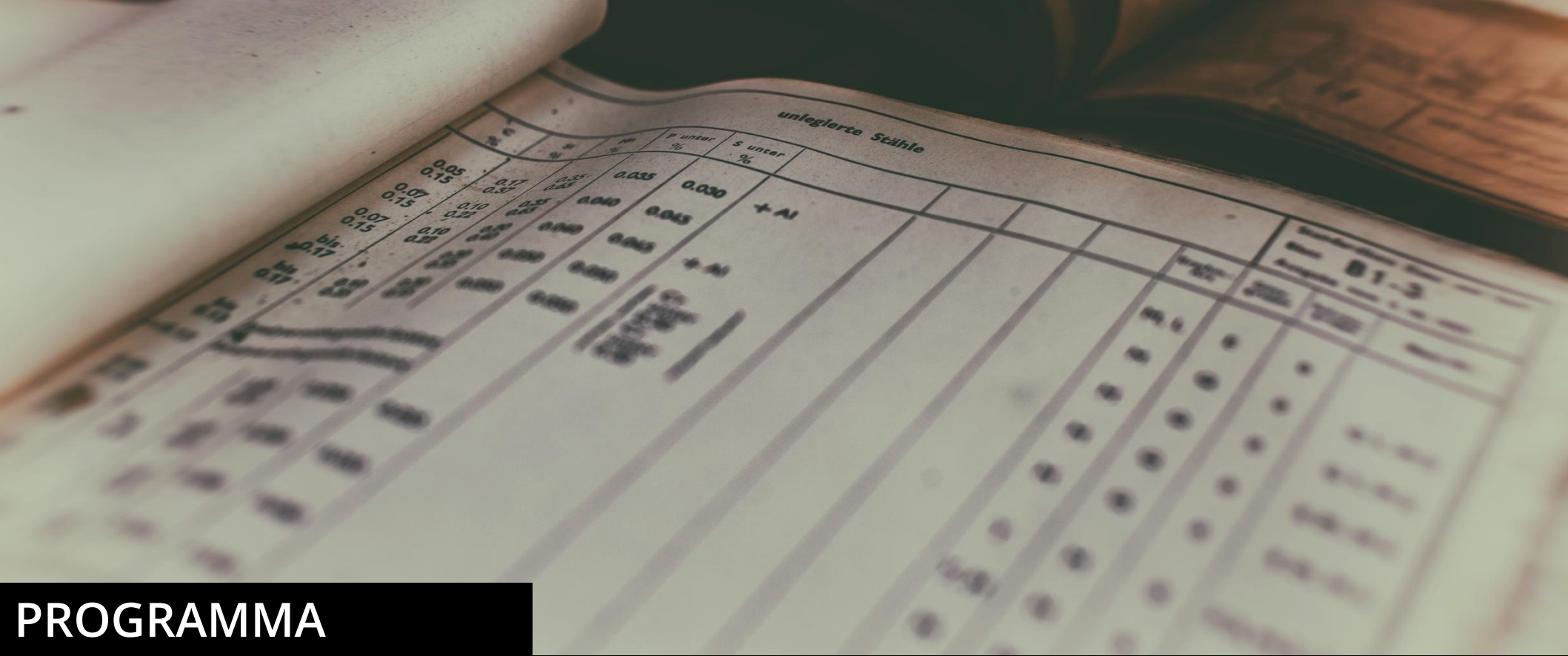


# Omgaan met Didam: actualiteiten jurisprudentie

**Manfred Fokkema**



22.11.2022



# PROGRAMMA

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

# Didam na Didam



# 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 = 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
- Erfpacht
  - 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
- 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



# Toepassingsbereik

- Huur (?)
  - Beverwijk, Rb. Noord-Holland 4-8-22, ECLI:RBNHO:2022:7046
- (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
  - Ermelo, 5 oktober 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2865
  - Haarlemmermeer, 25 juli 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2111
  - Gouda, 20 juli 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2079
  - De Wolden, 17 juli 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1992
  - Veldhoven, 24 juni 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1799
  - Tynaarlo, 15 juni 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1679
  - Ook geen weigeringsgrond omgevingsvergunning
  - Zutphen, 20 april 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1157

# Civiele rechter



# Bestaande overeenkomsten

- Terugwerkende kracht?
- Gelijkheid vs vertrouwen en rechtszekerheid
  - Oldambt, Hof Arnhem-Leeuwarden 26-7-22, ECLI:NL:GHARL:2022:6648
    - Beleidsvrijheid: nakoming toezegging 1<sup>e</sup> recht van onderhandeling (1993)
  - Heemskerk, Rb. Noord-Holland 20-10-22, ECLI:NL:RBNHO:2022:9333
    - Bekendmaking voornemen tot levering
    - Vertrouwensbeginsel (2017) gaat boven gelijkheidsbeginsel
  - Haarlemmermeer, Rb. Noord-Holland 6-10-22, ECLI:NL:RBNHO:2022:8865
    - Bekendmaking voornemen tot levering
    - Koper = enige koopgegadigde
  - Noord-Brabant, Rb. Oost-Brabant 8 juli 2022, ECLI:NL:RBOBR:2022:2962
    - Bekendmaking voornemen grondruil
    - Respectering verworven rechten, bedrijfsverplaatsing ter facilitering publieke doeleinden

# Bestaande overeenkomsten

- Terugwerkende kracht
  - 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 website
  - 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
  - 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



# Selectieprocedure

- Hoogste bieder
  - Montferland, Rb. Gelderland 6 april 2022, 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
  - 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

# 1-op-1 niet toegestaan

- Bekendheid (potentiële) gegadigden
  - Ede, Rb. Gelderland 1-11-22, ECLI:NL:RBGEL:2022:6184
    - Belangstelling eiser en betrokken partij = meerdere 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 april 2022, 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:RBMNNE: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



# 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-arrest<sup>1</sup> 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](mailto:manfred.fokkema@infense.nl)