



TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar

Ja

Onze referentie

2023-0000698454

Datum

2 november 2023

Opgesteld door

Samengewerkt met
CZW/JA

Bijlage(n)

1

Aan
Van

de Minister van BZK
directie Woningbouw

nota

Verzoek van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken om een reactie te geven op de uitspraak van 22 maart 2023 van de rechtbank Midden-Nederland over de terugwerkende kracht van het Didam-arrest en motie van de leden Bontenbal en Stoffer van 21 september 2023 inzake het Didam-arrest

Aanleiding

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft gevraagd een reactie te geven op de uitspraak van 22 maart 2023 van de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland (ECLI:NL: RBMNE:2023:1244), met in de reactie een duiding over deze uitspraak van de voorzieningenrechter en een reflectie op de vraag of er ten gevolge van de uitspraak, reparatiewetgeving noodzakelijk is. Op 21 september jl. is de motie van de leden Bontenbal (CDA) en Stoffer (SGP) aangenomen.¹ In deze motie wordt verzocht een onderzoek te starten naar de wettelijke mogelijkheden om gemeenten meer ruimte te geven om grond en vastgoed uit te geven bij plannen waarmee maatschappelijke meerwaarde wordt gerealiseerd en waarbij één-op-ééncontracten aangegaan kunnen worden met lokale niet-commerciële partijen. In deze brief worden zowel het verzoek van de commissie als de motie besproken en afgedaan.

Geadviseerd besluit

U wordt geadviseerd bijgevoegde brief te ondertekenen.

Kern

- ☛ In het zogenoemde Didam-arrest van 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778, heeft de Hoge Raad geoordeeld dat ook bij de verkoop van een onroerende zaak een overheidslichaam de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel, in acht moet nemen. Het gelijkheidsbeginsel brengt met zich mee dat bij verkoop van een onroerende zaak geïnteresseerden een gelijke kans moet worden geboden.
- ☛ Dit Didam-arrest heeft veel stof doen opwaaien en heeft geleid tot veel vragen en onduidelijkheden.

Uitspraak d.d. 22 maart 2023 van de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland

- ☛ Een van die vragen is welke rechtsgevolgen het arrest heeft voor reeds gesloten overeenkomsten, waarbij ten onrechte geen openbare selectieprocedure heeft plaatsgevonden. Daarover bestaat nog geen duidelijkheid. Daarover is de lagere rechtspraak en literatuur nog verdeeld. De Hoge Raad heeft zich hierover nog niet in hoogste instantie uitgelaten.

¹ Kamerstukken II, 2023/24, 36410, nr. 27.

- De rechtbank Midden-Nederland heeft in bovengenoemde uitspraak geoordeeld dat een dergelijke overeenkomst *nietig* is. Het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden heeft echter in zijn arrest van 4 april 2021 van in de bodemzaak van Didam geoordeeld dat een overeenkomst vernietigbaar is (en niet nietig).
- Nietigheid wil zeggen dat een overeenkomst van rechtswege ongeldig is, in tegenstelling tot een vernietigbare overeenkomsten. Deze overeenkomsten zijn geldig totdat deze worden vernietigd. Zolang er geen partijen zijn die de vernietigbaarheid inroepen, blijft de overeenkomst bestaan. Zowel nietigheid als vernietiging hebben terugwerkende kracht tot het moment waarop de overeenkomst is gesloten.
- Er loopt inmiddels een cassatieberoep tegen het arrest van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 4 april 2023 in de bodemzaak Didam. Op dit moment is nog niet duidelijk wanneer een arrest van de Hoge Raad is te verwachten.
- Daarnaast heeft de rechtbank Midden-Nederland in een tussenuitspraak aangegeven te overwegen om prejudiciële vragen te stellen aan de Hoge Raad. Hierover heeft de rechtbank echter nog geen beslissing genomen. Als prejudiciële vragen worden gesteld, dan kunnen - als de Hoge Raad dit mogelijk maakt - ook derden schriftelijke opmerkingen maken ten aanzien van de prejudiciële vragen. De Hoge Raad zal de prejudiciële vragen dan publiceren op zijn [website](#). Het lijkt raadzaam om als de mogelijkheid wordt geboden, dat ook door BZK schriftelijke opmerkingen worden gemaakt.

Onze referentie
2023-0000698454

Datum
2 november 2023

Motie Bontenbal (CDA en Stoffer (SGP))

- In de motie van de leden Bontenbal (CDA) en Stoffer (SGP) wordt verzocht een onderzoek te starten naar de wettelijke mogelijkheden om gemeenten meer ruimte te geven om grond en vastgoed uit te geven bij plannen waarmee maatschappelijke meerwaarde wordt gerealiseerd en waarbij één-op-ééncontracten aangegaan kunnen worden met lokale niet-commerciële partijen.
- Uit het Didam-arrest komt naar voren dat indien er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn, mededingingsruimte moet worden geboden. Als 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, is een één-op-één selectie is mogelijk.
- Bij het opstellen van selectiebeleid en -criteria hebben gemeenten beleidsvrijheid. Selectiecriteria kunnen behalve op criteria als prijs, loting, 'first come, first served' en planning ook zien op kwalitatieve criteria, zoals het in staat zijn van de betreffende plan overeenkomstig de door de gemeente gewenste vorm van planuitvoering te realiseren, duurzaamheid, beoogde integraliteit, het behalen van bepaalde maatschappelijke doelen, als ook de aard, hoedanigheid en bekwaamheid van de beoogde contractspartij of het bieden van kansen aan partijen die op de markt in kwestie een achterstand hebben.
- In lijn met de motie hebben gemeenten de mogelijkheid om grond en vastgoed uit te geven bij plannen waarmee maatschappelijke meerwaarde wordt gerealiseerd en waarbij één-op-ééncontracten aangegaan kunnen worden met lokale niet-commerciële partijen.

- In de brief wordt ingegaan op de mogelijkheid van gemeenten om voor een gewenste ontwikkeling op een locatie niet de hoogste prijs leidend te laten zijn bij een selectie, maar de nadruk te leggen op andere criteria zoals de hoedanigheid en geschiktheid van de partij, maatschappelijke meerwaarde of een lokale binding.

Onze referentie
2023-0000698454
Datum
2 november 2023

Motivering

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Brief inzake het verzoek van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken om een reactie te geven op de uitspraak d.d. 22 maart 2023 van de rechtbank Midden-Nederland over de terugwerkende kracht van het Didam-arrest en motie van de leden Bontenbal en Stoffer van 21 september 2023 inzake het Didam-arrest	