

# 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.

*Het Didam-arrest heeft de wereld van project- en gebiedsontwikkeling flink opgeschud. Er is nog altijd sprake van een stroom aan nieuwe gerechtelijke uitspraken over toepassing van het gelijkheidsbeginsel bij de verkoop van overheidsvastgoed. Manfred Fokkema maakt daarom voor de tweede keer een gerechtelijke tussenstand op. Hij gaat na of er al bepaalde lijnen te ontdekken zijn in de jurisprudentie.*

## 1. Het Didam-arrest – kern

De Hoge Raad oordeelt in het Didam-arrest dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen, via een selectieprocedure ruimte moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar de verkoop als er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Dit vanwege het gelijkheidsbeginsel, dat in deze context strekt tot het bieden van gelijke kansen.

Met inachtneming van beleidsruimte die het overheidslichaam toekomt, moeten volgens de Hoge Raad door het overheidslichaam criteria worden opgesteld aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. De criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Ook moet een passende mate van openbaarheid worden verzekerd met betrekking tot de beschikbaarheid van het vastgoed, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria. Hierover moet tijdig voorafgaand aan de procedure duidelijkheid worden gegeven door informatie over deze aspecten bekend te maken op zodanig wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

Deze mededingingsruimte hoeft niet geboden te worden 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. In dat geval moet het voornemen tot de één-op-één verkoop wel (gemotiveerd) bekend worden gemaakt, zodat iedereen daar kennis van kan nemen.<sup>2</sup>

## 2. Het voortdurende tsunami-effect van het Didam-arrest

Het Didam-arrest is de afgelopen maanden in meerdere gerechtelijke uitspraken teruggekomen. Zowel civielrechtelijk, als bestuursrechtelijk. In een eerder artikel heb ik al stilgestaan bij uitspraken in civiele kwesties te Sint Maarten, Nieuwegein en Montferland. Ook is ingegaan op een bestuursrechtelijke kwestie in Zutphen.<sup>3</sup> Sindsdien zijn in ieder geval ook de gemeenten Zevenaar, Bergeijk – samen met de provincie Noord-Brabant –, Oldambt, Beverwijk en Almere geconfronteerd met civiele procedures waarin het Didam-arrest een belangrijke rol speelt. In bestuursrechtelijke bestemmingsplankwesties gaat het om de gemeenten Haarlemmermeer, Gouda, De Wolden, Veldhoven en Tynaarlo. Zijn er al bepaalde lijnen te ontdekken in de jurisprudentie?

► **Zevenaar: wie het eerst komt (in een eerdere uitgifteprocedure), wie het eerst maalt (in een latere uitgifteprocedure)**

De gemeente Zevenaar start voor een aantal bouwkavels een uitgifteprocedure. In die procedure wordt rekening

gehouden met behoud van inschrijftijd uit eerdere uitgifteprocedures. Wie het langst staat ingeschreven, maakt daarbij de grootste kans op een kavel. Vanwege het Didam-arrest breekt de gemeente de procedure af. De lokale overheid meent dat een criterium waarbij rekening wordt gehouden met inschrijftijd uit eerdere uitgifteprocedures niet objectief, toetsbaar en redelijk is. Voor potentiële gegadigden zou volgens de gemeente namelijk niet duidelijk zijn dat het mogelijk was om zich bij de gemeente te melden als inschrijver en om daarmee inschrijftijd op te bouwen. De gemeente wil daarom een nieuwe tweede uitgifteprocedure opstarten. In die procedure wordt geen rekening gehouden met eerdere inschrijvingen. Selectie zal in de nieuwe procedure via loting plaatsvinden. Een inschrijver die in de eerste procedure is geselecteerd, stapt om deze reden naar de rechter.

Volgens de kortgedingrechter van de rechtbank Gelderland is de werkwijze van de gemeente in de eerste selectieprocedure toegestaan. Een selectie/gunning op basis van volgorde van binnenkomst is volgens de rechter objectief, toetsbaar en redelijk en ook niet in strijd met het transparantiebeginsel.

Het door de gemeente gewekte vertrouwen over totstandkoming van de koopovereenkomst – waarover als zodanig niet onderhandeld kon worden – in de eerste uitgifteprocedure, staat volgens de kortgedingrechter in de weg aan een later beroep van de gemeente op de eigen gemeentelijke spelregel dat de uitgifteprocedure op ieder moment gestaakt mocht worden.

Vanwege het vorenstaande legt de kortgedingrechter een verbod op aan de gemeente om verder te gaan met de tweede uitgifteprocedure totdat de rechter uitspraak heeft gedaan in de bodemprocedure.<sup>4</sup>

De gemeente Zevenaar is inmiddels de tweede Gelderse gemeente – naast eerder al buurgemeente Montferland die volgens lokale media zelfs verzeild is geraakt in een heuse kavelsoap<sup>5</sup> – die (voorlopig) van de civiele rechter te horen krijgt dat het Didam-arrest geen aanleiding is om terug te kunnen komen op een eerder ingezette uitgifte/selectieprocedure.

Voor nu is het afwachten met welk oordeel de bodemrechter komt in de kwestie Zevenaar. Voorlopig valt in ieder geval te constateren dat gemeenten er verstandig aan doen om goed na te denken over het eventueel staken van een uitgifteprocedure vanwege het Didam-arrest. Met name zodra er al kopers zijn geselecteerd. Dergelijke geselecteerden kunnen – afhankelijk van de gehanteerde gemeentelijke spelregels – mogelijk vrij snel met succes betogen dat het de gemeente niet meer vrijstaat om een uitgifteprocedure af te breken. Dit omdat er reeds een uitgifteovereenkomst is gesloten die door de gemeente nagekomen dient te worden.

### ► **Bergeijk en provincie Noord-Brabant: het Didam-arrest is ook van toepassing op ruilvereenkomsten (overeengekomen voor het Didam-arrest)**

Ten behoeve van de realisatie van natuur willen de gemeente Bergeijk en de provincie Noord-Brabant gronden ruilen met een bepaalde partij. Dit stuit op verzet bij een derde die via een maatschap een agrarisch bedrijf exploiteert. De maatschap heeft met (het waterschap namens) de provincie – gedurende ongeveer drie jaren – gesproken en onderhandeld over onder meer aankoop van een deel van de grond die de provincie nu wil ruilen met een andere partij. Voor de goede orde: de onderhandelingen met de maatschap zijn in een eerder stadium afgebroken, namelijk nadat een (op een taxatie gebaseerd) aanbod van de provincie door de maatschap is afgewezen. Daarna is de betrokken grond – die dus niet is verkocht aan de derde/de maatschap – meegenomen in de ruilafspraken met de andere partij. De voorgenomen ruil is bekendgemaakt ter uitvoering van het Didam-arrest. Volgens de maatschap is de voorgenomen ruil in strijd met het Didam-arrest. De maatschap meent dat er alsnog een selectieprocedure moet worden doorlopen, mede omdat er niet de ruimte geboden zou zijn aan de maatschap om als potentiële gegadigde mee te dingen naar grondverwerving.

De rechtbank is allereerst van oordeel dat er geen redenen zijn om aan te nemen dat een grondruiltransactie als zodanig niet zou vallen onder de werking van het Didam-arrest. In beginsel zal er volgens de rechtbank ook bij een ruiltransactie mededingingsruimte geboden moeten worden. Dat is in ieder geval zo, volgens de rechter, als de overheid de ruilgronden niet specifiek of dringend nodig heeft met het oog op de vervulling van een exclusief door haar te vervullen publieke taak. Indirect kan in dit eerste oordeel als een rechtvaardiging voor een één-op-één (ruil)transactie gelezen worden. Namelijk voor de situatie waarin de overheid de ruilgronden wel specifiek of dringend nodig heeft. Een dergelijke situatie doet zich nogal eens voor als er bouwclaimafspraken worden gemaakt. Dit omdat de gemeente ten behoeve van de realisatie van een bepaalde project- of gebiedsontwikkeling specifieke grond van een bepaalde wederpartij dient te verwerven, in ruil waarvoor dan aan die wederpartij (vaak) elders gelegen gemeentelijke bouwrijpe kavels worden verkocht.

De kortgedingrechter maakt vervolgens korte metten met het meer inhoudelijke betoog van de maatschap. De rechter wijst erop dat de maatschap niet stelt en onderbouwt dat zij concreet bereid en in staat is om de desbetreffende gronden tegen de getaxeerde waarde te kopen, in het kader van een uitruil van gronden met het oog op de realisatie van natuurdoelstellingen. Volgens de rechter stond het de provincie vrij om met de andere partij in onderhandeling te treden nadat de onderhandelingen met de maatschap waren beëindigd. Bovendien staat vast dat deze andere partij beschikt over gronden die de provincie

nodig heeft. Volgens de rechtbank mocht worden overgegaan tot een één-op-één ruiltransactie, tegen de actuele waarde met bijbetaling van het waardeverschil, omdat de andere partij de enige (overgebleven) serieuze kandidaat/gedagigde is voor verwerving van de percelen en omdat de andere partij de enige partij is die percelen kan overdragen die de gemeente van de provincie nodig heeft. Anders gezegd: volgens de rechtbank mag aangenomen worden dat de voorgenomen ruiltransactie valt onder de in het Didam-arrest benoemde uitzondering voor een één-op-één-grond(ruil)transactie. Dit omdat *'bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijze mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gedagigde in aanmerking komt voor de aankoop'*.

Maar zelfs als anders geoordeeld zou moeten worden, dan zou een belangenafweging in het voordeel van de provincie uitvallen volgens de rechtbank. Dit omdat de maatschap na een langdurig onderhandelingstraject is afgefallen en de provincie al jaren bezig is om aan haar opgedragen natuuropgaven te realiseren. Volgens de rechter mag niet verwacht worden dat met de uitvoering daarvan nog langer gewacht wordt, waardoor tijdige vervulling van een publieke taak nog verder in het gedrang komt. Ook wijst de rechter erop dat de partij die bindende ruilafspraken heeft gemaakt met de provincie – met als gevolg een verplichte bedrijfsverplaatsing – reeds de nodige (financiële) voorbereidingen heeft getroffen, zoals het regelen van financiering, verkoop van bouwblokken en verwerving van planologische medewerking van de gemeente om elders een paardenstoeterij te exploiteren. Die partij moet er volgens de rechter op kunnen vertrouwen dat de overheid – met wie afspraken zijn gemaakt over bedrijfsverplaatsing ter facilitering van publieke doeleinden – haar afspraken nakomt en dat bij een nadien optredende wijziging in het juridische regime (in dit geval: vanwege het Didam-arrest) verworven rechten worden gerespecteerd. Daartegenover staat het (vooralsnog) abstracte belang van de maatschap dat zij een kans wil krijgen om mee te dingen in een door de provincie op te tuigen mededingingsprocedure, daar waar drie jaar lang de kans is geweest om die gronden onderhands te verkopen. Bij deze stand mocht de provincie, in het kader van een belangenafweging, volgens de rechter afzien van een openbare selectieprocedure.<sup>6</sup>

Dit vonnis laat zien dat er goed bepleitbare argumenten kunnen zijn voor de overheid om een reeds vóór het Didam-arrest beklonken één-op-één-grondtransactie niet achteraf nog eens ter discussie te stellen vanwege het Didam-arrest. Lezers van mijn eerdere tsunami-artikel zullen in dit verband wellicht terugdenken aan een daarin besproken gronduitgiftekwestie te Nieuwegein. De gemeente Nieuwegein moest, zo oordeelde de rechtbank Midden-Nederland, ondanks dat er sprake was van een reeds voor het Didam-arrest met Shell gesloten grondverkoopovereenkomst, alsnog overgaan tot een openbare bekendmaking teneinde daarin te motiveren welke criteria

zijn gehanteerd ter rechtvaardiging van de (let wel: reeds gesloten) één-op-één verkoop aan Shell.

De Utrechtse gemeente had ter rechtvaardiging van de één-op-één verkoop in rechte onder meer een beroep gedaan op het rechtzekerheidsbeginsel. Dit om te betogen dat zij de reeds gemaakte afspraak moest nakomen. Waar de gemeente Nieuwegein echter (vooral) aan voorbij ging, maar de rechtbank Midden-Nederland niet, was dat deze gemeente, reeds voor het maken van de verkoopafspraken met Shell, bekend was met concrete aankoopbelangstelling van een andere partij. Ook had de gemeente die andere partij toegezegd dat hij op de hoogte zou worden gehouden over de kavelverkoop. Dit is een volstrekt andere situatie dan aan de orde bij het natuurontwikkelingsproject in Brabant, waar namelijk sprake was van al afgebroken verkooponderhandelingen. Wat hier verder ook zij van dat verschil: uit beide uitspraken kan opgemaakt worden dat het Didam-arrest (wel degelijk) ook toepassing heeft op reeds voor het Didam-arrest gemaakte verkoop- of ruilafspraken.

#### ► **Oldambt: één-op-één verkoop toegestaan bij ongelijkheid gedagigden**

Mocht de gemeente Oldambt grond verkopen aan een bepaalde partij, terwijl een andere omwonende ook een bod had gedaan? Deze vraag moest het Hof Arnhem-Leeuwarden beantwoorden. De raadsheren oordelen dat de gemeente correct heeft gehandeld.<sup>7</sup>

Allereerst is voor het hof van belang dat de gemeente al in 1993 had toegezegd aan de koper om met hem te zullen onderhandelen als de gemeente het perceel ooit zou verkopen. Als zodanig is die toezegging volgens het hof onvoldoende om te kunnen concluderen dat de beoogd koper als enige voor koop in aanmerking komt. De toezegging is volgens de raadsheren echter ook niet betekenisloos. Er is vanwege de toezegging geen sprake van gelijkheid tussen de verschillende omwonenden/gedagigden.

Volgens het hof moest de gemeente de belangen en wensen van de overige (potentiële) gedagigden inventariseren en bij de onderhandelingen met de koper betrekken. Dit is volgens het hof op voldoende wijze gedaan. Enerzijds omdat er een bewonersbijeenkomst is georganiseerd waarbij de bewoners zijn geïnformeerd over de stelling van de beoogd koper dat hij een eerste recht van koop zou hebben. Anderzijds hebben de koper en de gemeente contractueel gewaarborgd dat de bestaande situatie ter plekke, waarvan de omwonenden vreesden dat deze zou worden gewijzigd door de koper, in stand zou blijven. Zodoende heeft de gemeente volgens het hof niet alleen rekening gehouden met de behoefte van de omwonenden aan een ongewijzigd gebruik. Ook heeft zij een te verdedigen invulling gegeven aan haar onderhandelings-toezegging. De gemeente heeft aldus voldoende transparant gehandeld.

Net als de rechters in de (eerder) besproken kwesties van de gemeenten Montferland, Zevenaar, Nieuwegein en Bergeijk, tezamen met de provincie Noord-Brabant, betrekken de raadsheren van het hof nadrukkelijk de feitelijke omstandigheden van het geval in hun uitspraak. Uit de andere vonnissen en dit arrest blijkt wat mij betreft dat rechters van gemeenten verlangen dat als zij bepaalde spelregels hebben uitgevaardigd (in een in uitvoering zijnde uitgifteprocedure) of zijn overeengekomen (via een (mondelinge) toezegging/afspraken), dat zij die spelregels in uitgangspunt ook zullen moeten naleven. Afspraak is afspraak. Vooralsnog blijkt het Didam-arrest voor gemeenten geen eenvoudig gerechtelijk breekijzer te zijn om onder reeds bestaande spelregels inzake grondverkoop uit te komen. Eveneens blijkt uit de uitspraken dat het Didam-arrest geen eenvoudige grondslag biedt voor potentiële gegadigden om een door de overheid met derde(n) overeengekomen afspraak opengemaakt te krijgen. Het komt de rechtszekerheid ten goede als erop vertrouwd mag worden dat voor het Didam-arrest reeds gemaakte verkoop- of ruilafspraken (in rechte) overeind blijven, mits daarbij (zoals te Nieuwegein) niet in strijd wordt gehandeld met een eerdere toezegging aan een andere potentiële gegadigde. Zodoende kan ook recht worden gedaan aan een ander algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, namelijk het vertrouwensbeginsel.

► **Beverwijk: zittende huurders zijn enige serieuze gegadigden**

De gemeente Beverwijk gaat over tot de verlenging van huurovereenkomsten ten behoeve van de exploitatie van strandhuisjes. Is dat na het Didam-arrest nog toegestaan? De voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland vraagt zich af of het Didam-arrest wel betrekking heeft op dit soort huursituaties.<sup>8</sup> Het antwoord op die vraag wordt door de rechter in het midden gelaten. Los daarvan meent de rechter dat de bodemrechter zal oordelen dat de zittende huurders zijn aan te merken als de enige serieuze huur-gegadigden. Met andere woorden: volgens de voorzieningenrechter vormt het Didam-arrest geen belemmering voor verlenging van de huurovereenkomsten. Men zou zich af kunnen vragen of deze redenering wel stand kan houden, want het gevolg is dat degenen die reeds een bestaande rechtsrelatie hebben met een gemeente (bijvoorbeeld uit hoofde van een huur-, bruikleen-, of pachtovereenkomst), deze telkens probleemloos kunnen verlengen, terwijl er (vast) ook andere serieuze gegadigden zouden kunnen zijn. Aan de andere kant geldt dat zittende gerechtigden vaak (jarenlang) geïnvesteerd zullen hebben in het vastgoed en zodoende reeds in een andere positie verkeren dan gegadigden die nog geen contract hebben met de gemeente.

► **Almere: één-op-één verkoop toegestaan aan woningcorporatie**

De leus ‘*Het kan in Almere*’ zal veel lezers wel bekend zijn. Deze leus blijkt waarheidsgetrouw, want de gemeente mag van de kort geding rechter een perceel grond één-op-één verkopen aan een woningcorporatie. Waarom de rechter dit oordeelt?<sup>9</sup> Naast de invulling van een bouwclaim en invulling van gemeentelijk woonbeleid, is er sprake is van een situatie waarin verkocht wordt aan een partij die zich uit hoofde van de Woningwet uitsluitend bezighoudt met volkshuisvesting en die met wettelijke waarborgen sociale en betaalbare huurwoningen realiseert. Bovendien heeft de gemeente prestatie- en werkafspraken (over het betrokken perceel) gemaakt met de kopende woningcorporatie en de overige woningcorporaties. Ook overweegt de rechter dat er een belang is aan snelle realisatie van betaalbare (huur-)woningen. Tot slot en vooral belangrijk voor de praktijk: de rechtbank oordeelt dat het de gemeente toegestaan is om de één-op-één verkoop bekend te maken via de gemeentelijke website.

► **Zevenaar: één-op-één verkoop toegestaan bij een integrale gebiedsontwikkeling**

De gemeente Zevenaar valt qua Didam-jurisprudentie (nog een keer) in de prijzen. Volgens de voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland is het de gemeente toegestaan om twee percelen als één geheel één-op-één te verkopen, omdat daardoor en via een herverkaveling een optimale situatie ontstaat voor woningbouw en parkeren.<sup>10</sup> Ook draagt de nieuwe inrichting bij aan verbetering van de beeldkwaliteit van de straten, wat zorgt voor een integrale gebiedsontwikkeling. De kopers zijn daarom te zien als de enige serieuze gegadigden. Een andere gegadigde is dat niet, want deze gegadigde wil slechts één van de twee te verkopen kavels van de gemeente kopen.

► **Haarlemmermeer, De Wolden, Veldhoven en Midden-Delfland: het Didam-arrest wederom als bestuursrechtelijke nachtkaars**

Nieuwe bestuursrechtelijke uitspraken over het Didam-arrest zijn er de afgelopen periode ook geweest. Dit betreft een vijftal bestemmingsplankwesties in respectievelijk de gemeenten Haarlemmermeer<sup>11</sup>, Gouda<sup>12</sup>, De Wolden<sup>13</sup>, Veldhoven<sup>14</sup> en Tynaarlo.<sup>15</sup> In geen van voornoemde zaken verbindt de Afdeling bestuursrechtspraak in feite enige bestuursrechtelijke consequentie aan een mogelijke schending van het Didam-arrest.

Het signaal dat van deze uitspraken uitgaat is wat mij betreft dan ook duidelijk; een eventuele strijdigheid met het Didam-arrest is – net als in de al eerder besproken kwestie te Zutphen – geen reden voor de Afdeling om in te grijpen in een bestemmings- of exploitatieplanprocedure. Niet onlogisch, want zoals de Afdeling zelf ook overweegt:

‘Een bestemmingsplan regelt immers niet door welke gegadigde het moet worden uitgevoerd.’ Anders gezegd: een met het Didam-arrest strijdige één-op-één uitgiftesituatie dient niet bij de bestuursrechter, maar bij de civiele rechter bestreden te worden. Alleen laatstgenoemde kan ingrijpen in een gesloten verkoopovereenkomst.

### 3. Tot slot: de eerste lijnen in de jurisprudentie zijn zichtbaar

Zijn er al enkele lijnen zichtbaar in de jurisprudentie, die relevant zijn voor de praktijk van projectontwikkeling? Ik meen van wel:

- ▶ Het lijkt gemeenten toegestaan – wat in de praktijk ook op grote schaal wordt gedaan – om een voorgenomen één-op-één verkoop bekend te maken via de gemeentelijke website.
- ▶ Er bestaat nog altijd ruimte voor het aangaan van één-op-één verkoop- en ruiltransacties. De ruimte daarvoor hangt daarom telkens af van de feitelijke omstandigheden van het geval.
- ▶ Een rechtvaardiging voor één-op-één ruil- of bouwclaimtransacties kan gelegen zijn in de situatie dat de overheid de gronden van haar wederpartij specifiek of dringend nodig heeft (om voortgang te boeken) en/of dat de wederpartij reeds bepaalde investeringen heeft gedaan in verband met de (overeengekomen) grondtransactie. Die wederpartij kwalificeert dan als de enige serieuze gegadigde, zodat er geen selectieprocedure hoeft plaats te vinden. Een dergelijke procedure kan onder omstandigheden ook achterwege blijven op grond van een belangenafweging.
- ▶ Ook kan een één-op-één verkoop aan een woningcorporatie gerechtvaardigd zijn ter nakoming van wettelijke taken en gemaakte prestatieafspraken. Tevens lijkt een één-op-één verkoop aan een derde verdedigbaar te zijn indien daardoor tot een integrale gebiedsontwikkeling gekomen kan worden; dit zal nogal eens voorkomen indien het gaat om een situatie van zelfrealisatie.
- ▶ Vooralsnog blijkt het Didam-arrest voor gemeenten geen eenvoudig gerechtelijk breekijzer te zijn om onder reeds eerder tot stand gekomen (contractuele) spelregels inzake gronduitgifte uit te komen. Bezint dus, eer ge als

overheidsinstantie aan een nieuwe uitgifteprocedure begint.

- ▶ Het Didam-arrest biedt geen eenvoudige grondslag voor potentiële gegadigden om een door de overheid met derde(n) overeengekomen verkoop- of ruilafpraak ongedaan te krijgen.
- ▶ Een eventuele strijdigheid met het Didam-arrest is voor de Afdeling bestuursrechtspraak geen reden om in te grijpen in een bestemmings- of exploitatieplanprocedure.
- ▶ Een met het Didam-arrest strijdige één-op-één uitgiftesituatie dient bestreden te worden bij de civiele rechter.

Het Didam-arrest blijkt een bron te zijn voor een gestage stroom aan nieuwe gerechtelijke uitspraken. Met die uitspraken wordt het speelveld langzaam maar zeker steeds verder ingekaderd. Voorlopig zal de stroom aan uitspraken nog niet opdrogen. Al was het maar omdat een aantal van de besproken kwesties betrekking heeft op uitspraken van rechters in kort geding (zo ook in het Didam-arrest). Een aantal uitspraken in de bodemprocedure(s) komt er sowieso nog aan. Kortom: wordt vervolgd.

- 1 Eerste (gerechtelijke) tussenstand zie *Grondzaken en gebiedsontwikkeling*, 2022/30 ('Het tsunami-effect van het Didam-arrest'). Deze tweede (gerechtelijke) tussenstand is afgerond op 12 september 2022.
- 2 HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778.
- 3 Eerste (gerechtelijke) tussenstand zie *Grondzaken en gebiedsontwikkeling*, 2022/30 ('Het tsunami-effect van het Didam-arrest'). Deze tweede (gerechtelijke) tussenstand is afgerond op 12 september 2022.
- 4 Rb. Gelderland 22 juni 2022, ECLI:NL:RBGEL:2022:3065.
- 5 Rb. Gelderland 6 april 2022, ECLI:NL:RBGEL:2022:1618, zoals reeds besproken in mijn eerdere artikel in *Grondzaken en gebiedsontwikkeling*, 2022/30 ('Het tsunami-effect van het Didam-arrest').
- 6 Rb. Oost-Brabant 8 juli 2022, ECLI:NL:RBOBR:2022:2962.
- 7 Hof Arnhem-Leeuwarden 26 juli 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:6448.
- 8 Rb. Noord-Holland 4 augustus 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:7046.
- 9 Rb. Midden-Nederland 22 augustus 2022, ECLI:NL:RBMNNE:2022:3350.
- 10 Rb. Gelderland 25 augustus 2022, ECLI:NL:RBGEL:2022:5141.
- 11 ABRS 25 juli 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2111.
- 12 ABRS 20 juli 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2079.
- 13 ABRS 13 juli 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1992.
- 14 ABRS 24 juni 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1799.
- 15 ABRS 15 juni 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1679.



#### Over de auteur

Manfred Fokkema is advocaat project- en gebiedsontwikkeling bij Infense advocaten en redactielid van dit tijdschrift.