

# 30. Het tsunami-effect van het Didam-arrest

Een halfjaar na het Didam-arrest maakt Manfred Fokkema een (gerechtelijke) tussenstand op.

MR. M. FOKKEMA

*Uit het Didam-arrest volgt dat overheidslichamen – vanwege het gelijkheidsbeginsel – bij de verkoop van onroerende zaken een selectieprocedure moeten organiseren als (er de redelijke verwachting is dat) er meerdere (potentiële) koopgedigden zijn. In dat geval is een één-op-één verkoop niet toegestaan. Deze verstreckende uitspraak van de Hoge Raad heeft de wereld van project- en gebiedsontwikkeling eind vorig jaar flink opgeschud. Sindsdien is er ook sprake van een aardige tsunami aan nieuwe gerechtelijke uitspraken over toepassing van het gelijkheidsbeginsel bij de verkoop van overheidsvastgoed. Manfred Fokkema maakt een halfjaar na het Didam-arrest een (gerechtelijke) tussenstand op.*

## 1. Het Didam-arrest – kern

### › Selectieprocedure vanwege gelijkheidsbeginsel

Vanwege het gelijkheidsbeginsel – dat in deze context strekt tot het bieden van gelijke kansen – moet een overheidslichaam, zoals de gemeente Montferland in de Didamse supermarktoorlog, dat het voornemen heeft om een onroerende zaak te verkopen, volgens de Hoge Raad via een selectieprocedure ruimte 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.

Met inachtneming van aan het overheidslichaam toekomende beleidsruimte, 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.<sup>1</sup> 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 zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

### › Tenzij één serieuze gegadigde

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>

De Hoge Raad zet met dit oordeel een forse streep door de best wel gebruikelijke praktijk bij overheden om onroerende zaken één-op-één te verkopen, zelfs wanneer er meerdere (potentiële) koopgedigden zijn, zoals in de kwestie Didam ook het geval was.

## 2. Het Didam-arrest – gerechtelijk vervolg

Men zou na lezing van het Didam-arrest kunnen denken dat de procedure zal worden voortgezet – in kort geding – bij het gerechtshof Den Bosch, naar welk rechtscollege de Hoge Raad de zaak in het Didam-arrest van 26 november 2021 verwijst. Maar dat is niet het geval. Ter toelichting het volgende.

### Bodemprocedure haalt kortgedingprocedure in

Het kort geding is gestart door een supermarktexploitant om alsnog een eerlijke kans te krijgen op verkoop van de voormalige gemeentehuislocatie. Tijdens het verloop van de kortgedingprocedure echter, werd de onroerende zaak al door de gemeente aan een concurrerende partij één-op-één verkocht. Zodoende moest ook daartegen opgekomen worden door de supermarktexploitant en wel via een bodemprocedure.

Deze bodemprocedure was enkele weken voor het Didam-arrest al bij de rechtbank Gelderland uitgemond in een vonnis. Daarin laat de rechtbank de reeds beklonken één-op-één verkoop overeind.<sup>3</sup> Naar ik heb begrepen, hebben partijen daarom besloten om alleen door te procederen in de bodemprocedure bij het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden en niet meer in kort geding bij het gerechtshof Den Bosch.

Deze procesbeslissing heeft mogelijk tot gevolg dat na een arrest van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden in de bodemzaak over de (on)houdbaarheid van de reeds beklonken gemeentelijke verkoop, de Hoge Raad opnieuw arrest zal moeten wijzen. Als het zover komt, dan is mijn verwachting dat de Hoge Raad enkele nuanceringen zal plaatsen bij het Didam-arrest, nu deze korte uitspraak een behoorlijk 'van dik hout zaagt men planken'-arrest is, met daarin nog diverse open einden.

### 3. Het Didam-arrest – enkele eerste gevolgen

Het is wellicht een kwestie van tijd, maar sinds het Didam-arrest worden nog steeds best veel verkoopsituaties één-op-één beklonken. Gemeenten kiezen er inmiddels vrij massaal voor om de beoogde één-op-één verkopen bekend te maken via bijvoorbeeld de gemeentelijke website of het gemeenteblad. De praktijk van alledag laat hierbij zien dat er nogal wat lokale overheden zijn die met de nodige creatieve onderbouwingen – die als zodanig niet altijd even objectief, toetsbaar en redelijk lijken te zijn – pogen om startende en lopende verkooponderhandelingen één-op-één succesvol af te kunnen ronden. Dit doen zij bijvoorbeeld ter voorkoming van het alsnog moeten doorlopen van een selectieprocedure en het voorkomen van schadeclaims wegens afgebroken onderhandelingen.<sup>4</sup>

Dat partijen ondanks het Didam-arrest graag één-op-één verder willen gaan, is op zich vaak goed te begrijpen. Partijen willen hiermee bijvoorbeeld recht doen aan alle tijd, kosten en energie die zij hebben gestoken in de onderliggende ontwikkeling, soms al jarenlang zonder dat zich ooit één andere belangstellende partij (serieus) heeft gemeld bij de gemeente. Soms zijn partijen ook gewoon logische huwelijkspartners van elkaar. Bijvoorbeeld omdat de beoogd koper zich kan beroepen op een bouwclaim of zelf ook een grondpositie heeft ingenomen, zoals is

gebeurd in de kwestie Didam) en er zonder zijn medewerking en verkoop van gemeentelijk vastgoed aan hem, geen project- of gebiedsontwikkeling (zonder vertraging) valt te realiseren.

De praktijk leert ook dat een bekendmaking van een voorname tot een één-op-één verkoop meestal niet leidt tot de situatie waarin zich alsnog een derde partij als (potentiële) koopgegadigde meldt. En meldt zo'n koopgegadigde zich toch wel, dan zal op dat moment beoordeeld moeten worden hoe serieus deze gegadigde is ten opzichte van de partij die de gemeente als enige serieuze koopgegadigde ziet. Indien nodig, kan de kortgedingrechter gevraagd worden zich hierover uit te laten, nu veel gemeenten potentiële gegadigden (mogelijk ter afschrikking) proberen te dwingen tot het bewandelen van deze route om hun gelijk te halen.

### 4. Het tsunami-effect van het Didam-arrest

Zoals verwacht is het Didam-arrest het afgelopen halfjaar al in meerdere gerechtelijke uitspraken teruggekomen. Vooral civielrechtelijk, maar ook bestuursrechtelijk. Daar zal voorlopig geen einde aan komen, al was het maar omdat de gemeente Montferland nog verder procedeert in de Didam-kwestie zelf en deze gemeente naar verluidt ook de gerechtelijke degens wil blijven kruisen in een hierna te bespreken kwestie – in de lokale media ook wel de 'kavelsoap' genoemd – waarin er wel een openbare verkoopprocedure heeft plaatsgevonden, maar waar de gemeenteraad achteraf een stokje voor heeft willen steken.<sup>5</sup>

#### ► Sint Maarten: streep door willekeurige uitgifte

Een aantal eisers vordert in kort geding dat het land Sint Maarten een door de minister van VROMI in 2016, zonder onderliggend (uitgifte)beleid, genomen besluit tot uitgifte van een aantal percelen in erfpacht aan hen nakomt. Ook vorderen zij dat de percelen niet aan derden worden uitgegeven, zolang in een bodemprocedure niet anders is beslist. De reden dat zij dit doen? Opvolgende ministers zijn niet bereid geweest tot de uitgifte in erfpacht aan hen en de huidige minister wil de erfpachtrechten aan andere personen gaan uitgeven.

Deze willekeurige en mogelijk op vriendjespolitiek duidende werkwijze, krijgt – onder verwijzing naar het Didam-arrest – niet de goedkeuring van het Gerecht in Eerste Aanleg van Sint Maarten. Het Gerecht oordeelt dat het land Sint Maarten (potentiële) gegadigden gelijk en zonder willekeur moet behandelen.

De rechter verlangt dat er uitgiftebeleid wordt opgesteld en dat op basis daarvan alsnog mededinging gaat plaatsvinden. Pech dus voor de eisers in het kort geding, want de percelen mogen niet aan hen worden geleverd. Zij vissen,

net als de latere beoogde kopers, vooralsnog achter het uitgiftenet.<sup>6</sup>

#### ► **Nieuwegein: bestaande overeenkomst vergt ook bekendmaking**

De gemeente Nieuwegein en Shell sluiten onderhands een koopovereenkomst met betrekking tot een kavel op een bedrijvenpark. Dat is tegen het zere been van een andere partij. Die wil op dezelfde kavel een tankstation met autowasstraat realiseren en dat weet de gemeente al geruime tijd. Met een beroep op het Didam-arrest eist deze gegadigde, in kort geding, een verbod op uitvoering van de koopovereenkomst.<sup>7</sup> Hij krijgt het gelijk (vooralsnog) aan zijn zijde.

#### **Stelling gemeente: Didam heeft geen terugwerkende kracht**

Het verweer van de gemeente is als volgt. Bij de totstandkoming van de koop met Shell was er nog geen Didam-arrest. Zodoende was de gemeente Nieuwegein niet bekend met de daaruit voortvloeiende regels. Aan die regels komt geen terugwerkende kracht toe, want dat is volgens de gemeente strijdig met het rechtzekerheidsbeginsel. Een redenerlijn die veel gemeenten en hun contractuele partners zal aanspreken.

#### **Rechtbank Midden-Nederland: Didam heeft terugwerkende kracht**

De rechtbank Midden-Nederland denkt er anders over. De gemeente was volgens de rechtbank ook al voor het Didam-arrest gebonden aan het gelijkheidsbeginsel. De invulling die de Hoge Raad geeft aan bestaand recht, kan de gemeente niet zien als nieuwe regelgeving. Het is bovendien evident dat van belang is om duidelijke criteria te hanteren bij verkoop van een schaarse onroerende zaak en dat transparant handelen daarbij essentieel is. Dit was voor het arrest van de Hoge Raad ook al zo. Aangenomen wordt dan ook dat de eisen van de Hoge Raad slechts een uitvloeisel zijn van het gelijkheidsbeginsel en dat de gemeente Nieuwegein in overeenstemming met die eisen had behoren te handelen.

Hierop voortbordurend concludeert de rechter dat de gemeente redelijkerwijze kon weten dat er meerdere geïnteresseerden waren, want de gemeente wist in ieder geval dat eiser interesse in de aankoop had. Eiser had daarover meerdere gesprekken gevoerd met de gemeente. Bovendien was de gemeente een eerdere schriftelijke toezegging om hem op de hoogte te houden zodra kavelverkoop aan de orde zou komen, niet nagekomen.

Ook overweegt de rechtbank dat de gemeente niet op voorhand verkoopcriteria heeft vastgesteld, maar pas tijdens de procedure heeft toegelicht dat duurzaamheidseisen en de bereidheid van Shell om op twee locaties lpg-vulpunten te verwijderen zodat daar woningbouw zou kunnen plaats-

vinden, een rol speelden bij de gemeentelijke keuze voor een één-op-één verkoop. Shell zou volgens de gemeente de enige serieuze gegadigde zijn, die aan de gemeentelijke eisen voldeed.

#### **Begrip, maar toch**

De rechter lijkt op zich begrip te hebben voor deze argumenten, maar stelt ook vast dat de gemeentelijke aanname gebaseerd moet zijn op objectieve, toetsbare en redelijke criteria en dat het besluit om onderhands te verkopen vervolgens deugdelijk gemotiveerd en bekend moet worden gemaakt. Dit heeft de gemeente niet gedaan, dus handelt zij in strijd met het gelijkheidsbeginsel.

Deels kan ik deze redenering volgen, maar deels heb ik er ook moeite mee. Het gelijkheidsbeginsel was er al voor het Didam-arrest. Dat staat buiten kijf. Maar tot aan het Didam-arrest zullen gemeenten er niet bij stil hebben gestaan dat zij, ter uitvoering van het gelijkheidsbeginsel, een beoogde één-op-één verkoop moeten baseren op objectieve, toetsbare en redelijke criteria en dat ze moeten overgaan tot een bekendmaking vooraf. Deze voorheen onbekende verplichtingen vloeien voort uit het (deels) rechtscheppende karakter van het Didam-arrest, die de rechter nu met terugwerkende kracht van toepassing verklaart (op een reeds gesloten overeenkomst).

Wat hier ook van zij, de rechtbank oordeelt dat de gemeente alsnog moet overgaan tot een gemotiveerde bekendmaking dat vanwege de duurzaamheidseisen en de te verwijderen lpg-vulpunten er slechts één serieuze koopgegadigde is. Dat kan er mogelijk toe leiden dat de conclusie getrokken moet worden dat Shell (inderdaad) de enige serieuze gegadigde is, zodat een één-op-één verkoop kan plaatsvinden. Maar het kan ook zijn dat er alsnog een selectieprocedure gevolgd moet worden. Mocht dat zo zijn, dan dreigt er – afhankelijk van het resultaat van die procedure – mogelijk voor de gemeente een claim van Shell uit hoofde van wanprestatie.

#### **Gelijkheid weegt zwaarder dan nakoming**

Ook het laatste anker – de belangenafweging – waar de gemeente Nieuwegein voor is gaan liggen, biedt geen soelaas. Burgers moeten erop kunnen vertrouwen, volgens de rechtbank, dat een overheidslichaam handelt met inachtneming van het gelijkheidsbeginsel. Daarvoor moet het belang wijken van de gemeente om uitvoering te kunnen geven aan de reeds met Shell gemaakte afspraken. Volgens de rechtbank mag er geen uitvoering worden gegeven aan de koopovereenkomst, dan na een verkoop van de kavel conform de eisen van het Didam-arrest. Reden te meer voor gemeenten, om in geval van één-op-één contracteren, waar nodig al in de eventuele intentiefase, goed na te denken over het opnemen van een eventuele opschortende totstandkomingsvoorwaarde ter eliminering van het Didam-risico.

### ► Montferland: kavelsoap – één-op-één verkoop, na een openbare verkoopprocedure

De gemeente Montferland verkoopt vastgoed niet alleen één-op-één zoals bij de voormalige gemeentehuislocatie in Didam, maar ook wel via een openbare verkoopprocedure zodat iedereen een gelijke kans heeft. Ondanks die procedure en een gesloten koopovereenkomst voor een bouwkaavel, komt het weer tot een gerechtelijke procedure. De reden? De gemeenteraad besluit achteraf goedkeuring te onthouden aan de koopovereenkomst die de gemeente – met daarin een goedkeuringsvoorbehoud voor de gemeenteraad – reeds gesloten heeft met de hoogste bidder. Dit doet de raad omdat hij meent dat de bouwkaavel aan een ander – één-op-één – moet worden verkocht, want dat zou in een eerder stadium zijn afgesproken volgens de gemeenteraad.

#### **Stelling eiser: selectieprocedure starten = procedure nakomen, ook voor de gemeenteraad**

De hoogste bidder stapt vanwege het besluit van de gemeenteraad dat goedkeuring wordt onthouden aan de koopovereenkomst naar de rechtbank Gelderland. Hij stelt dat de gemeente gehouden is de voorgeschreven verkoopprocedure volgens de overeengekomen voorwaarden op transparante wijze en zonder vooringenomenheid of partijdigheid te doorlopen. De enige reden om goedkeuring aan de voorwaardelijke koopovereenkomst te onthouden, was dat de kavel volgens de gemeenteraad hoe dan ook aan de door de raad aangewezen persoon moest worden verkocht. Tegen die achtergrond verlangen redelijkheid en billijkheid volgens de eiser dat de opschortende voorwaarde van goedkeuring als vervuld dient te worden aangemerkt. Oftewel: de koopovereenkomst moet worden gezien als goedgekeurd door de gemeenteraad.

Het oordeel van de rechtbank is om meerdere redenen vrij vernietigend voor de gemeente(raad van) Montferland.

#### **Rechtbank Gelderland: beletten door gemeenteraad = vervullen goedkeuringsvoorwaarde**

In ruime zin gaat het in deze zaak volgens de rechtbank over de bevoegdheid van de gemeenteraad. Toegespitst gaat het om het antwoord op de vraag of de gemeenteraad in strijd heeft gehandeld met de abbb door geen toestemming te verlenen aan de onder voorbehoud van goedkeuring door de raad gesloten koopovereenkomst tussen de gemeente en eiser inzake de kavel. De rechtbank beantwoordt deze vraag bevestigend. Dit betekent – op grond van art. 6:23 lid 1 BW – dat de gemeenteraad door het niet in acht nemen van deze beginselen de vervulling van de opschortende voorwaarde heeft belet met als rechtsgewolg dat de voorwaarde als vervuld geldt omdat redelijkheid en billijkheid dit verlangen. Daarmee is het voorwaardelijke recht van eiser om jegens de gemeente aanspraak te maken op levering van de kavel tot een definitieve aanspraak geworden. De gemeente is ten onrechte

niet bereid om de kavel aan eiser te leveren. De gemeente moet alsnog de kavel aan eiser leveren en de contractuele maximale boete aan eiser betalen.

Voordat deze conclusie getrokken wordt, laat de rechtbank zich vrij uitgebreid uit over de gevolgen van het Didam-arrest. Dat doet de rechtbank allereerst door in feite een herhaling te geven van de ‘selectieprocedure, tenzij één serieuze gegadigde’-hoofddregels uit dat arrest (zie hoofdstuk 1 hiervoor). Tot zover niets nieuws onder de juridische zon. Maar dan.

#### **Saillant**

Na de hoofddregels te hebben geduid, wijst de rechtbank erop dat de wethouder de raad allereerst heeft voorgehouden dat het één-op-één gunnen van de kavel aan de door de raad aangewezen persoon juridische risico's kan hebben. Vervolgens heeft de wethouder de raad bij memo over het in gang zetten van de openbare verkoopprocedure geïnformeerd. Het lag toen op de weg van de raad om het standpunt in te nemen dat mededingingsruimte door middel van een selectieprocedure niet hoefde te worden geboden, omdat bij voorbaat vaststond of redelijkerwijs mocht worden aangenomen dat, gelet op het eerder ontbreken van belangstelling voor deze kavel, slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop.

#### **Na selectieprocedure doet uitzonderingssituatie voor één-op-één zich niet (meer) voor**

Zeker tegen deze achtergrond, had het volgens de rechtbank op de weg van de raad gelegen om haar bezwaren tegen de openbare verkoopprocedure kenbaar te maken op het moment dat de wethouder de raad daarover had geïnformeerd. Nu de raad dat niet heeft gedaan en de openbare verkoopprocedure heeft plaatsgevonden, staat vast dat zich verschillende gegadigden voor de kavel hebben gemeld, zodat de uitzonderingssituatie van één serieuze koopgegadigde zich niet (meer) voordoet.

Omdat de gemeenteraad geen bezwaar heeft gemaakt, mag eiser erop vertrouwen dat ook de raad de richtlijnen van de verkoopprocedure bij de verkoop van de kavel in acht zal nemen. Op grond daarvan kan eiser met recht stellen dat de door de raad aangewezen persoon zich niet heeft gehouden aan de inschrijvingsvoorwaarden. Daarin is bepaald dat een aanbod ongeldig is als het strijdig is met het formele voorschrift van een ingevuld en ondertekend inschrijfformulier. Dat de gemeente uit coulance zijn bod wel heeft meegenomen, maakt niet dat een geldig bod is uitgebracht.

Daar komt nog bij dat het voorbehoud van goedkeuring door de raad was opgenomen, omdat bij verkoop van de kavel wordt afgeweken van de vastgestelde grondprijzen. Dat maakt dat het verkoopbedrag op basis van een voorstel van het college moet worden bekrachtigd door de raad. Zonder reëel bod vindt geen gunning plaats. Primair

heeft deze bevoegdheid dus een financiële achtergrond. De wethouder is ook van oordeel dat het bod van de door de raad aangewezen persoon geen reëel bod is, maar in feite neerkomt op een schenking. Kortom, er is volgens de bestuurder alle redenen om de kavel te gunnen aan de partij met wie reeds is gecontracteerd.

### Raad gebonden aan abbb, dus ook aan gelijkheidsbeginsel

Zoals blijkt uit de toelichting op het geamendeerde raadsbesluit heeft de raad de goedkeuring aan de koopovereenkomst tussen de gemeente en de door de raad aangewezen persoon alleen onthouden met het doel om de koopovereenkomst tussen de door de raad aangewezen persoon en de gemeente mogelijk te maken. Vanwege de gegadigden voor de kavel stond dat de raad volgens de rechtbank niet vrij, omdat zij daarmee in strijd met de abbb heeft gehandeld, met name het gelijkheidsbeginsel. Nu redelijkheid en billijkheid dit verlangen, geldt de voorwaarde van goedkeuring door de raad op grond van art. 6:23 BW daarom als vervuld, zodat sprake is van een onvoorwaardelijke en perfecte koopovereenkomst tussen eiser en de gemeente. Op grond van deze koopovereenkomst is de gemeente gehouden de kavel aan eiser te leveren tegen betaling van de overeengekomen koopsom.

Lang verhaal kort: ook de gemeenteraad is volgens de rechtbank Gelderland gehouden aan het Didam-arrest.

### ► Zutphen: het Didam-arrest als bestuursrechtelijke nachtkaaars

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) blijkt in een bestemmingsplanprocedure niet gevoelig voor het argument dat het bestemmingsplan mogelijk niet uitvoerbaar zou zijn omdat onduidelijk is of de gemeenteraad een passende mate van openbaarheid heeft betracht over de beschikbaarheid van de locatie, de selectieprocedure en de selectiecriteria. Dit kan volgens appellant – die stelt zelf in het verleden zijn interesse kenbaar te hebben gemaakt – gevolgen hebben voor de (concept) koopovereenkomst en de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Volgens de ABRvS regelt een bestemmingsplan ‘immers’ niet door welke gegadigde het moet worden uitgevoerd en bovendien overweegt de ABRvS dat appellant – die zich presenteert als een potentiële koopgegadigde – niet aannemelijk heeft gemaakt dat de raad van de gemeente Zutphen op voorhand had moeten inzien dat het bestemmingsplan niet kan worden uitgevoerd zonder dat de daarvoor benodigde gemeentelijke gronden in strijd met het gelijkheidsbeginsel, zoals nader uitgewerkt in het Didam-arrest, worden verkocht.<sup>8</sup>

Deze uitspraak lag wat mij betreft voor de hand, want het is staande jurisprudentie dat de ABRvS zich vrij terughoudend opstelt zodra het gaat om twijfels die worden gezet bij de (financiële) uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan.<sup>9</sup> Veel meer kans om met succes een selectieprocedure af te dwingen of een één-op-één verkoop te blokkeren, lijkt er te zijn binnen een civiele procedure.

## 5. Tot slot: de tsunami is nog niet voorbij

Ik schreef het al in een vorige editie: het Didam-arrest wordt ongetwijfeld vervolgd. Ook in dit tijdschrift.<sup>10</sup>

Sinds het Didam-arrest zijn er diverse vervolguitspraken geweest. Deze uitspraken maken vooral duidelijk dat de rechterlijke macht kritisch is op lokale overheden die willekeurig handelen en die ondanks evidente belangstelling van anderen, (blijven) toewerken naar een één-op-één verkoop. Voor één-op-één verkopen bestaat nog steeds ruimte, mits daarbij vooraf de Didam-criteria in acht worden genomen en een voornemen tot verkoop tijdig bekend wordt gemaakt. Die ruimte is er niet meer als een openbare verkoopprocedure eenmaal is doorlopen en daaruit de belangstelling van meerdere gegadigden blijkt.

Uitspraken over de vraag of een gemeente wel de juiste criteria heeft gehanteerd bij een één-op-één verkoop zijn nog niet gepubliceerd. Wel is dit vraagstuk indirect aan bod gekomen in de hiervoor besproken kwestie Nieuwegein. Het lijkt mij slechts een kwestie van tijd voordat hierover wel uitgebreid geprocedeerd zal gaan worden.

Een belangwekkende en nadere aanscherping (van de gevolgen) van het Didam-arrest, komt er wellicht ook via het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, zodra dit rechtscollege arrest wijst in de bodemprocedure. Ik concludeer daarom wederom: het Didam-arrest wordt ongetwijfeld vervolgd. Ook in dit tijdschrift.

- 1 Zie de website van de Vereniging van Grondbedrijven (VVG.nl) waar een aantal concrete voorbeelden van door gemeenten gehanteerde criteria is te vinden.
- 2 HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778.
- 3 Dit vonnis van 10 november 2021 is (nog) niet gepubliceerd.
- 4 HR 12 augustus 2005, ECLI:NL:HR:2005:AT7337 (CBB/JPO).
- 5 Montferland in beroep tegen uitspraak kavelsoap, *De Stentor*, 19 april 2022.
- 6 Gerecht in Eerste Aanleg van Sint Maarten 28 januari 2022, ECLI:NL:OGEAM:2022:7.
- 7 Rb. Midden-Nederland 18 maart 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:1017.
- 8 ABRvS 20 april 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1157.
- 9 Zie bijvoorbeeld ABRvS 20 april 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1150.
- 10 Het Didam-arrest, *Grondzaken en gebiedsontwikkeling in de praktijk*, februari 2022/1, p. 16-19.



### Over de auteur

Mr. M. Fokkema is advocaat bij Infense advocaten en redactielid van dit tijdschrift.