



## Handelingskader Gemeentelijke uitgifte onroerend goed (Didam-arrest)

### 1. Aanleiding

**Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad een arrest (hierna: Didam-arrest) gewezen welke verregaande gevolgen heeft voor de gemeentelijke uitgifte van onroerend zaken aan private partijen.<sup>1</sup>**

In dit handelingskader wordt eerst het juridisch kader geschetst waarbij ingegaan wordt op de rechtsregel uit het Didam-arrest. Vervolgens wordt het handelingskader uiteengezet, uitgangspunten toegelicht en volgt een praktisch stappenplan. Het doel van dit handelingskader is om een uniforme handelwijze te formuleren én om handvatten te bieden aan projectleiders, accountmanagers, adviseurs grondzaken/vastgoed, medewerkers snippergroen en andere collega's die betrokken zijn bij de uitgifte van onroerende zaken.

De kans dat de hieronder geformuleerde werkwijze in de toekomst dient te worden aangepast is aanzienlijk. De rechtsregel van de Hoge Raad is abstract en de nadere invulling hiervan zal gaan blijken uit (lagere) rechtspraak en informatie uit de praktijk. Tot slot is het ook niet ondenkbaar dat over dit onderwerp door de wetgever nadere regelgeving wordt ingevoerd.

### 2. Juridisch kader

**De Hoge Raad oordeelde dat alle geïnteresseerden in beginsel een gelijke kans dienen te hebben om voor aankoop van een onroerende zaak in aanmerking te komen.**

Een overheidslichaam kan niet zo maar meer één op één onroerende zaken verkopen, maar moet transparant handelen en mededingingsruimte bieden. De Hoge Raad gaf hiermee invulling aan de toepassing van het gelijkheidsbeginsel bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten door een overheidslichaam.<sup>2</sup> De verplichting tot het toepassen van het gelijkheidsbeginsel volgt uit artikel 3:14 BW.

Wanneer de verwachting is dat voor de koop van een onroerende zaak meer dan één gegadigde zal zijn, dient het overheidslichaam criteria op te stellen aan de hand waarvan een koper kan worden geselecteerd. Deze selectiecriteria moet objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Dit houdt onder andere in, aldus de Hoge Raad, "dat er een passende mate van openbaarheid moet worden gegeven met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de selectiecriteria waaraan de koper moet voldoen".<sup>3</sup> "Het overheidslichaam moet hierover tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid scheppen door informatie over deze aspecten bekend te maken op zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen", aldus de Hoge Raad.<sup>4</sup>

Er geldt geen noodzaak tot het voeren van een selectieprocedure, wanneer op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking

<sup>1</sup> Hoge Raad, 26 November 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778.

<sup>2</sup> Art. 3:14 BW.

<sup>3</sup> Hoge Raad, 26 November 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778, ro. 3.1.5.

<sup>4</sup> Hoge Raad, 26 November 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778, ro. 3.1.5.

komt voor de aankoop.<sup>5</sup> De Hoge Raad stelt echter wel dat er, ook in het geval van slechts één serieuze gegadigde, een voorafgaande kennisgeving moet worden gegeven waar een ieder kennis van kan nemen.<sup>6</sup> In de kennisgeving moet worden gemotiveerd waarom er volgens objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. Kennisgeving dient voorafgaand aan het sluiten van een koopovereenkomst plaats te vinden.

In het arrest gaat de Hoge Raad niet in op de gevolgen voor lopende onderhandelingen, reeds gesloten overeenkomsten en geëffectueerde leveringen. Evenmin besteedt de Hoge Raad aandacht aan wat voor toekomstige gevallen de gevolgen zijn als een gemeente in strijd met het Didam-arrest overeenkomsten sluit (en effectueert). De Hoge Raad heeft de zaak terugverwezen naar het hof Den Bosch.

### 3. De reikwijdte van het arrest

Het arrest geldt voor alle privaatrechtelijke overeenkomsten die de gemeente aangaat:

- Eigendomsoverdracht: koop/verkoop grond én vastgoed;
- Vestiging zakelijke rechten: recht van opstal- en erfpacht;
- Persoonlijke gebruiksrechten: huur, ruil, bruikleen, pacht;
- Afspraken gebiedsontwikkelingen: publiek-private samenwerkingsovereenkomsten, anterieure overeenkomsten, vaststellingsovereenkomsten etc.

### 4. Praktijk – Drie situaties

Hieronder zal worden ingegaan op de omgang van de gemeente Meppel met de rechtsregel uit het Didam-arrest. Hierbij worden drie situaties onderscheiden:

1. Reeds gesloten overeenkomsten;
2. Lopende onderhandelingen;
3. Nieuwe overeenkomsten.

#### 4.1 Reeds gesloten overeenkomsten

**Uitgangspunt: Reeds gesloten overeenkomsten, bijvoorbeeld koop-, huur- of reserveringsovereenkomsten dienen te worden nagekomen ondanks dat zij niet met toepassing van het gelijkheidsbeginsel tot stand zijn gekomen en de eventuele levering nog niet heeft plaatsgevonden.**

#### *Juridische risicoafweging*

Het bovenstaande dient (ad hoc) per dossier te worden vastgesteld door (juridisch) onderzoek te (laten) verrichten naar de positie van de gemeente, waarbij rekening wordt gehouden met alle omstandigheden. Hierdoor bieden wij maatwerk, waar dat nodig is. Bij een risicoafweging wordt o.a. gekeken naar:

- de mogelijke schade voor de gemeente bij beëindiging van een reeds gesloten overeenkomst;
- de mogelijke schade voor de gemeente bij uitgifte van onroerende zaken zonder mededingingsruimte te bieden.

Om een inschatting van de mogelijke schade te maken zal worden gekeken naar de kans op aansprakelijkheid van de gemeente en de hoogte van de mogelijk te betalen schadevergoeding.

<sup>5</sup> Hoge Raad, 26 November 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778, ro. 3.1.6.

<sup>6</sup> Hoge Raad, 26 November 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778, ro. 3.1.6.

### *Opties, reserveringen*

Soms is nog geen schriftelijke overeenkomst tot stand gekomen, maar heeft de gemeente zich hiertoe wel in een andere overeenkomst verplicht. Denk hierbij aan bijvoorbeeld koopopties, reserveringsovereenkomsten, vaststellingsovereenkomsten, anterieure overeenkomsten en bouwclaims. Het uitgangspunt is dat de gemeente deze contractuele afspraken nakomt indien zij hiertoe (juridisch) door de wederpartij kan worden gedwongen, óók als dit leidt tot het sluiten van een koopovereenkomst zonder voorafgaande mededinging. Dit uitgangspunt geldt ongeacht of de eerdere overeenkomst, waaruit de bestaande contractuele afspraken voortkomen, met mededinging of één-op-één tot stand is gekomen.

### *Geen publicatie*

Reeds gesloten overeenkomsten worden niet gepubliceerd. Dit geldt ook voor overeenkomsten die rechtstreeks uit reeds gesloten koopopties, reserveringsovereenkomsten e.d. voortvloeien. De fase van een voorgenomen verkoop is immers voorbij. Als een koper de gemeente vraagt om alsnog te publiceren moet dit met Juristen Advies worden overlegd.

### *Notaris*

Uit de praktijk blijkt dat notarissen de gemeente vragen naar toepassing van de regels van de Hoge Raad bij uitgifte van onroerende zaken. Indien een notaris om een dergelijke terugkoppeling vraagt en het voornemen tot verkoop niet is gepubliceerd dient met Juristen Advies contact op te worden genomen. Als wel mededingingsruimte is geboden kan richting de notaris worden gecommuniceerd op welke wijze dit is gedaan.

## **4.2 Lopende onderhandelingen**

**Uitgangspunt: Lopende onderhandelingen worden gebundeld en in één keer via een bulkpublicatie met 'voorgenomen verkoop' geopenbaard, waarbij geïnteresseerden 20 kalenderdagen de tijd hebben om te reageren.**

### *Staking onderhandelingen*

Bij lopende onderhandelingen, waarbij het moment van het aangaan van een koop- (of reserverings-)overeenkomst nog niet is bereikt, dienen de onderhandelingen in beginsel te worden gestaakt. Enkel in de dossiers waarin staking onacceptabele risico's met zich mee brengt kunnen de onderhandelingen doorgang vinden. Hier van zal niet gauw sprake zijn vanwege de kleine kans dat de gemeente door gewekt vertrouwen aan afspraken met een onderhandelingspartner kan worden gebonden.<sup>7</sup> Bindende afspraken met de onderhandelingspartner in de vorm van een mondelinge overeenkomst zullen vaker voorkomen. Te denken valt aan het geval waarin overeenstemming is bereikt over de koopprijs en de te verkopen zaak. Als het vermoeden bestaat dat staking van de onderhandelingen onacceptabele risico's met zich mee brengt dient contact op te worden genomen met Juristen Advies zodat een risicoafweging kan worden gemaakt. Indien de onderhandelingen worden voortgezet zal een exoneratieclausule of -overeenkomst worden bedongen. Hierin wordt gemeentelijke aansprakelijkheid voor niet toepassing van het gelijkheidsbeginsel geheel uitgesloten.

Aan staking van de onderhandelingen ligt ten grondslag dat het arrest als een nieuw gegeven kan worden gezien. Dit kan rechtvaardigen dat de gemeente terugkomt op eerdere in onderhandelingen ingenomen standpunten of gewekte verwachtingen.<sup>8</sup> De gemeente kan richting haar onderhandelingspartner aangeven dat de onderhandelingen niet kunnen worden voortgezet zonder inachtneming van de re-

<sup>7</sup> R.P.J.L. Tjittes, 'De aansprakelijkheid voor afgebroken onderhandelingen – een kritisch overzicht', *Rechtsgeleerd Magazijn THEMIS* 2016-5, p. 245.

<sup>8</sup> Art. 6:258 BW; HR 14 juni 1996, *NJ*, 1997, 341 (De Ruijterij/MBO); HR 12 augustus 2005, *NJ* 2005/467 (CBB/JPO).

gels van de Hoge Raad in verband met de toepassing van het gelijkheidsbeginsel. De onderhandelingspartner kan hier belang bij hebben, omdat het negeren van het arrest in het vervolg tot complicaties kan leiden. Uiteraard in eerste plaats voor de gemeente, maar ook de onderhandelingspartner en de voortgang van zijn/haar projecten kunnen worden geraakt. Wel is het goed om ervan bewust te zijn dat het Didam-arrest reeds op 26 november 2021 is geweest. Na die datum wordt de gemeente geacht hiervan op de hoogte te zijn waardoor het terugkomen op uitlatingen gedaan na wijzing van het arrest lastiger kan zijn.

### *Bulkpublicatie*

Na staking van de onderhandelingen moet een publicatie van de voorgenomen verkoop worden voorbereid. In navolging van de gemeente Leeuwarden en Deventer wordt voor de praktische benadering gekozen om alle lopende dossiers gezamenlijk in een bulkpublicatie te publiceren.

De inhoud van de publicatie kan (op een naderhand te bewijzen manier) met de beoogde koper worden besproken, bijvoorbeeld door deze via de email voor commentaar toe te zenden. Wel moet worden opgelet dat de onderhandelingspartner hier niet aan ontleent dat hij er op mag rekenen dat een overeenkomst met de gemeente tot stand zal komen. Bij de standaardpublicatie wordt met het oog daarop de volgende passage opgenomen:

*"Het feit dat een voornemen tot verkoop bekend wordt gemaakt, betekent niet dat de gemeente al definitief tot verkoop besloten heeft. Ook betekent het niet dat met de beoogde koper al volledige overeenstemming is bereikt of dat zeker is dat die zal worden bereikt."*

De bulkpublicatie vindt plaats op de gemeentelijke website met een aankondiging in het elektronisch gemeenteblad.

Voorafgaand aan publicatie dient juridisch te worden onderzocht of gemotiveerd kan worden dat een onderhandelingspartner volgens de regels van de Hoge Raad de enige gegadigde is. Indien dit het geval is kan in de publicatie worden beargumenteerd waarom de onderhandelingspartner de enige gegadigde is. Wel krijgen eventueel andere gegadigden de mogelijkheid om te reageren als zij zich niet met de voorgenomen verkoop kunnen verenigen. Als niet vaststaat dat de onderhandelingspartner de enige gegadigde is moet worden aangegeven dat de gemeente een voornemen heeft tot verkoop aan een bepaalde partij, waarbij andere gegadigden een reageermogelijkheid krijgen. In **Bijlage 1** is een overzicht gemaakt van publicatievoorbeelden met argumentatie waarom de onderhandelingspartner de enige gegadigde is inclusief reageermogelijkheid voor derden. De voorbeelden betreffen situaties waarin het voor de hand liggend is om van één serieuze gegadigde te spreken.

De gehanteerde reactietermijn waarbinnen een andere partij de mogelijkheid krijgt om te reageren is 20 kalenderdagen. Deze termijn is gekozen naar analogie met de Alcatel-termijn uit het aanbestedingsrecht.<sup>9</sup>

Als na verstrijking van 20 kalenderdagen niet op het voornemen tot verkoop wordt gereageerd, heeft de gemeente mededingingsruimte geboden en kan door of namens het college worden besloten tot verkoop.<sup>10</sup>

Indien wel binnen 20 kalenderdagen op het voornemen tot verkoop wordt gereageerd

---

<sup>9</sup> HvJ EG, 28 oktober 1999, zaak C-81/98, 1999, blz. I-7671.

<sup>10</sup> De publicatie van het voornemen behoeft geen voorafgaande besluitvorming door of namens het College. Bij de besluitvorming over de verkoop dient echter wel te worden gecontroleerd of de publicatie heeft plaatsgevonden.

geerd, hangt het vervolg af van de vraag of de onderhandelingspartij van de gemeente volgens de regels van de Hoge Raad de enige serieuze gegadigde is. Als er volgens de regels van de Hoge Raad meer serieuze gegadigden zijn dan de onderhandelingspartner, moeten de onderhandelingen worden afgebroken en dient alsnog voor een openbare selectiemethode gekozen te worden, zie hierna deel 4.3.

Als de gemeente echter kan onderbouwen waarom haar huidige onderhandelingspartij de enige serieuze gegadigde is hoeft niet voor een openbare selectiemethode te worden gekozen. Hiertoe moet worden getoetst of de reagerende partij voldoet aan de in de publicatie gestelde criteria op basis waarvan werd vermoed dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking kwam.<sup>11</sup> Als de reagerende partij ook aan de criteria voldoet zal alsnog voor een openbare selectiemethode moeten worden gekozen. Indien de reagerende partij niet aan de criteria voldoet, wordt dit schriftelijk aan hem medegedeeld, waarbij een termijn van weer 20 dagen wordt gesteld waarbinnen de kwestie aan de rechter moet worden voorgelegd voordat de koopovereenkomst gesloten wordt.<sup>12</sup> In overleg met Juristen Advies kan hiervan worden afgeweken als het betrokken project zo'n uitstel niet kan lijden.

Zie afbeelding 2.1 in **Bijlage 2** voor een visualisatie van het handelingskader voor lopende onderhandelingen.

### 4.3 Nieuwe overeenkomsten

**Uitgangspunt: Voor het aangaan van nieuwe overeenkomsten dient een selectieprocedure te worden gestart zodat potentiële gegadigden kunnen meedingen naar uit te geven percelen (waarbij onder percelen ook huurobjecten etc. kunnen worden verstaan).**

Voor nieuwe overeenkomsten neemt de gemeente een behoorlijk risico door in strijd met het arrest één op één te contracteren. Het risico dat zo'n overeenkomst nietig is, is behoorlijk groot. Nieuw uit te geven percelen worden daarom volgens de regels van de Hoge Raad via een selectieprocedure uitgegeven. Daarnaast kan de gemeente bij uitgifte een exoneratieclausule of -overeenkomst bedingen waarin gemeentelijke aansprakelijkheid voor niet toepassing van het gelijkheidsbeginsel wordt uitgesloten.<sup>13</sup>

Onderdeel van een transparante en openbare uitgifte is het vooraf publiceren van (duidelijke) selectiecriteria. Deze voorwaarden moeten voldoen aan de regels van de Hoge Raad en objectief, toetsbaar en redelijk zijn. De Hoge Raad biedt een uitzondering voor situaties waarin objectief, toetsbaar en redelijk gemotiveerd kan worden dat er slechts één serieuze gegadigde is. In die gevallen hoeft geen selectieprocedure te worden gevoerd. Een voorgenomen verkoop waarbij het vermoeden bestaat dat er één serieuze gegadigde is dient wel te worden gepubliceerd.

De selectieprocedure start met een publicatie van het uit te geven perceel op de gemeentelijke website met een verwijzing/aankondiging in het elektronisch gemeentebblad. Voor wat betreft de termijn tussen gunning en publicatie kan worden gekozen voor minimaal 45 kalenderdagen.<sup>14</sup>

De publicatie dient in elk geval de volgende elementen te bevatten:

- Beschrijving van het uit te geven perceel (de onroerende zaak);<sup>15</sup>
- Een reactietermijn van in beginsel 20 kalenderdagen;
- De selectiemethoden, waarbij bijvoorbeeld kan worden gedacht aan:
  - o Gunning op basis van volgorde van binnenkomst;

<sup>11</sup> Factsheet Didam BZK, p. 8.

<sup>12</sup> Factsheet Didam BZK, p. 11.

<sup>13</sup> Of dit mogelijk is zal in de praktijk afhangen van de bereidwilligheid van de wederpartij en de positie van de gemeente.

<sup>14</sup> Ontleend aan de Aanbestedingwet 2012.

<sup>15</sup> Omschrijving van het kadastrale nummer met vermelding van een adres.

- Platte verkoop via Makelaar;
- Verkoop bij inschrijving;
- Tenderprocedure;
- Gunning op basis van loting notaris.
- Selectiecriteria, waarbij bijvoorbeeld kan worden gedacht aan:
  - Economisch meest voordelige inschrijving;
  - Ervaring/ referentieprojecten;
  - Gunning op basis van kwalitatieve vergelijking;
  - Gunning op basis van door gemeente beoogd gebruik;
  - Voldoening aan bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan;
  - Voldoening aan criteria uit de Wet Bibob;
  - Integriteit;
  - Het zijn van een particulier opdrachtgever/zelfbouw e.d.;
  - Het zijn van een aangrenzende woningeigenaar (in het geval van snippergroen).

De opsomming van de hiervoor genoemde selectiemethoden en -criteria is niet-limitatief en het staat de gemeente vrij haar methoden en criteria per uit te geven perceel aan te passen zolang aan de regels van de Hoge Raad wordt voldaan. Voor verschillende verkopen van onroerende zaken zullen deze dan ook variëren. De selectiecriteria zullen in samenwerking door projectleiders, adviseurs grondzaken/vastgoed, adviseurs inkoop/aanbesteding en juristen advies worden opgesteld. Afhankelijk van hoe complex het opstellen van criteria in de praktijk blijkt te zijn, kan het nodig zijn om hiervoor nog een aanvullende werkwijze te formuleren. Hieronder wordt nader ingegaan op drie voorbeelden van selectiemethoden die kunnen worden toegepast: verkoop bij inschrijving, platte verkoop en de tenderprocedure. Daarnaast wordt ingegaan op de te volgen procedures bij twee specifieke verkopen: de verkoop van snippergroen en uitgifte/verkoop van onroerende zaken aan woningbouwcorporaties.

#### *Voorbeeld 1: Verkoop bij inschrijving*

Een verkoopselectie kan uitsluitend op basis van prijs plaatsvinden. Gegadigden worden in staat gesteld om voor een bepaalde uiterlijke datum (het sluitingstijdstip) een bod (de inschrijving) te doen. Na het sluitingstijdstip is inschrijving niet meer mogelijk. De onroerende zaak wordt verkregen door de hoogste bieder. Deze selectiemethode kan bijvoorbeeld worden toegepast bij de verkoop van bestaande panden:

- die in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan kunnen worden blijven gebruikt;
- die niet ingrijpend hoeven te worden aangepast (saneringen, verbouwingen, onderhoud);
- waarvoor naar verwachting ruime belangstelling bestaat.

Eventueel kunnen daarbij aanvullende inschrijvingsvoorwaarden worden gesteld. Te denken valt aan het voldoen aan vereisten in de sfeer van de Wet Bibob, integriteit, particulier opdrachtgever/zelfbouw e.d.

#### *Voorbeeld 2: "Platte verkoop"*

Voor wat betreft de in de vorige alinea beschreven panden, waarvoor naar verwachting minder belangstelling bestaat, kan ook gekozen worden voor een platte verkoop. Hierbij zoekt een externe makelaar, in opdracht van de gemeente, op de vrije markt een koper waarmee een overeenkomst wordt gesloten. De makelaar kan zoveel mogelijk partijen voor een aankoop interesseren. De gemeente stelt de vraagprijs vast op basis van een objectieve taxatie en biedt het te verkopen vastgoed ook via publicatie aan. De overeenkomst kan op basis van de selectiecriteria worden aangegaan met de hoogste bieder. Eventueel kan worden gekeken naar factoren als wel/geen financieringsvoorbehoud. Dit is een procedure die zich ook leent voor de verkoop van bouwrijpe woningbouw kavels.

Hier kunnen dezelfde aanvullende inschrijvingsvoorwaarden worden gesteld als bij verkoop bij inschrijving.

Op de website van de gemeente kan het volgende worden gepubliceerd:

"De gemeente biedt [pand X of Kavel Y] aan via makelaar .....[naam + adres + evt contactmailadres] Het object wordt gedurende minimaal 45 kalender dagen te koop aangeboden. Belangstellenden kunnen zich in contact stellen met de makelaar voor verkoopinformatie. Biedingen kunnen worden uitgebracht bij de makelaar. De gemeente heeft na het verstrijken van de gestelde termijn de vrijheid om aan de hand van de dan ontvangen biedingen tot een keuze te komen voor het financieel meest gunstige bod. De gemeente kan die keuze ook uitstellen om na die termijn biedingen af te wachten en daarbij in aanmerking te nemen. Ook kan de gemeente afzien van verkoop".

### *Voorbeeld 3: Tenderprocedure*

De tenderprocedure kan worden vormgegeven als uitgebreide procedure met een getrapte selectie. In een openbare voorselectie worden uit alle inschrijvers een aantal partijen (maximaal 5) geselecteerd op basis van geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden. Bij gelijke scores kan tussen inschrijvers worden geloot. De (vijf) geselecteerde partijen kunnen vervolgens een aanbieding doen die bestaat uit een grondbod en een (her)ontwikkelplan dat is gekeurd op basis van vooraf geformuleerde objectieve kwaliteitscriteria. De onroerende zaak wordt uiteindelijk verkocht aan de partij met de beste prijs/kwaliteitverhouding.

De tenderprocedure is geschikt voor de verkoop van te (her)ontwikkelen onroerend goed, waarbij:

- kwaliteit en/of duurzaamheid een belangrijk criterium is;
- de bestemming en de functie gewijzigd moeten worden.

De tenderprocedure kent vele varianten en is in principe vormvrij. Het uitgangspunt is dat de procedure met een openbare selectie begint, die vervolgens kan worden voortgezet in een meer besloten meervoudige selectieprocedure. Als de openbare selectie slechts één gegadigde oplevert, kan een één-op-één verkoop plaatsvinden waarbij publicatie van het voornemen tot één-op-één verkoop achterwege kan blijven.

### *Selectiedocument*

Als wordt gekozen voor een tenderprocedure legt de gemeente haar selectiecriteria vast in een selectiedocument. Op basis van deze criteria worden de (maximaal 5) partijen voor de definitieve selectie geselecteerd. Het selectiedocument biedt belangstellenden zicht op relevante zaken voor de keuze van een koper. De criteria dienen aan de regels van de Hoge Raad te voldoen (objectief, toetsbaar en redelijk). Logische criteria zijn ervaring, referentieprojecten en integriteit.

In het selectiedocument worden ook juridische voorwaarden opgenomen. Hierin bedingt de gemeente dat deelnemers beslissingen over selectie en gunning uiterlijk binnen 20 kalenderdagen in kort geding aanvechten op straffe van verval van hun recht om die beslissingen verder te bestrijden. Hiermee wordt geborgd dat de gemeente na het doorlopen van de selectieprocedure en inachtneming van die wachtermijn veilig de overeenkomst kan sluiten met de partij met de beste prijs/kwaliteitverhouding.

### *Inschrijvingsleidraad*

De definitieve selectie binnen de tenderprocedure start met het toesturen van een inschrijvingsleidraad. Hierin zijn de selectiecriteria en de weging per onderdeel verder uitgewerkt. Het document is een nadere uitwerking van het selectiedocument

voor de voorselectie. De juridische voorwaarden en een concept-koopovereenkomst kunnen als bijlage bij de inschrijvingsleidraad worden gevoegd. In de inschrijvingsleidraad kan worden bedongen dat deze concepten zullen worden gevolgd. Het voordeel hiervan is dat in een later stadium niet meer onderhandeld hoeft te worden.

Afhankelijk van het type project en het stadium zijn er andere randvoorwaarden waar marktpartijen mee in moeten stemmen, zoals:

- Stedenbouwkundig plan;
- Bouwvelop;
- Planning en fasering;
- Algemene verkoopvoorwaarden.

Zie afbeelding 2.2 in **Bijlage 2** voor een visualisatie van het handelingskader voor nieuwe overeenkomsten.

### *Snippergroen*

Snippergroen wordt alleen aan aangrenzende eigenaren verkocht, waardoor er één serieuze gegadigde is (mits de grond niet aan meerdere percelen grenst). Bij de legalisatie van oneigenlijk gebruik wordt tevens aangenomen dat er maar één serieuze gegadigde is. De voorgenomen verkoop van snippergroen zal op de gemeentelijke website worden gepubliceerd. Hiervoor wordt een termijn van 20 kalenderdagen gehanteerd. Mocht een belangstellende stellen ook voor de verkoop van een betreffende groenstrook in aanmerking te komen, dan kan binnen 20 kalenderdagen een kort geding aanhangig worden gemaakt bij de voorzieningenrechter van rechtbank Noord-Nederland, locatie Assen. Daarnaast kan voor vragen binnen de gestelde termijn met de contactpersoon van de gemeente contact op worden genomen. Zie **Voorbeeld C** in **Bijlage 1** voor een publicatievoorbeeld.

### *Woningbouwcorporaties*

De gemeente stelt zich op het standpunt dat bij uitgifte/verkoop aan toegelaten instellingen ex artikel 19 Woningwet (Woonvisie) geen mededingingsruimte hoeft te worden geboden. Hieraan ligt ten grondslag dat een woningcorporatie volgens de regels van de Hoge Raad kan worden gezien als enige serieuze gegadigde voor uitgifte/verkoop. De basis hiervoor is dat het langdurige karakter van sociale woningbouw realisatie door derden waarop geen toezicht kan worden gehouden verhindert.<sup>16</sup> Met het specifieke, gemeenschappelijk doel van woningcorporaties en gemeente kan het maatschappelijk belang van sociale huisvesting en de woningnood optimaal worden gediend. Hetzelfde geldt voor de borging van afdoende, structurele, en kwalitatief hoogwaardige sociale huisvesting voor lage inkomens. Bovendien gelden tussen de gemeente en de woningcorporaties Woonconcept en Actium Wonen reeds gemaakte afspraken bestaande uit een vaststellingsovereenkomst en projectplan met kader stellende prestatieafspraken. Op basis hiervan is de gemeente verplicht om voldoende bouwgrond voor sociale woningbouw beschikbaar te stellen. Daarnaast zijn tussen Woonconcept en Actium Wonen afspraken gemaakt over hoe de uit te geven gemeentegrond onderling wordt verdeeld.

Bovenstaande tekst kan (in een aangepast vorm) op de gemeentelijke website worden geplaatst. Hierdoor is het niet nodig om iedere uitgifte/verkoop aan een woningbouwcorporatie te publiceren.

### **Tot slot**

Omtrent het Didam-arrest en de gemeentelijke plicht om bij grondverkoop mededingingsruimte te bieden bestaat nog altijd onduidelijkheid. Aarzel daarom niet om bij twijfel of onduidelijkheden contact op te nemen met de Juristen Advies. In overleg kunnen we tot werkbare oplossingen komen.

---

<sup>16</sup> De gemeente kan op basis van de Woningwet toezicht houden op woningbouwcorporaties. Dit toezicht is niet mogelijk bij realisatie door andere (private) partijen.