

06 september 2022

Didam-arrest: stormpje in een glas water

De Didam-uitspraak van de Hoge Raad heeft minder ingrijpende gevolgen voor de gemeentelijke gebiedsontwikkeling dan werd gevreesd.

[Martin Hendriksma](#)

Bijna een jaar geleden oordeelde de Hoge Raad op grond van een casus in de gemeente Montferland dat overheden niet langer een-op-een grond mogen verkopen. Andere gegadigden moeten kunnen meedingen. De vrees dat de uitspraak tot grote vertraging in de gemeentelijke gebiedsontwikkeling zou leiden, is volgens emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw niet uitgekomen.

BB: Wat ziet u in de praktijk als voornaamste gevolgen van de uitspraak van de Hoge Raad?

FDZ: ‘Gemeenten hebben extra huiswerk gekregen. Daardoor lopen projecten die ze vroeger onderhands een-op-een konden regelen nu vertraging op. Het minimale wat een gemeente moet doen is de geplande gebiedsontwikkeling tijdig publiceren en daarbij motiveren waarom je die aan een bepaalde partij gunt. Dat motiveren, dat kost gewoon tijd. Het moet een fatsoenlijk opstel zijn.’

BB: En dat verplichte publiceren?

FDZ: ‘Dat is de nieuwe standaard. Er is inmiddels wel een nieuwe rechterlijke uitspraak dat de eigen website van de gemeente daarvoor voldoende is. Dat scheelt tijd, en kosten.’

BB: Het ministerie van Binnenlandse Zaken werkt aan een Didam-handleiding voor gemeenten. Kan die helpen?

FDZ: ‘Het lijkt me een goede zaak. De aanpak van gemeenten kan ten dele worden gestandaardiseerd. Bijvoorbeeld via een soortement vragenlijst waarbij je, wanneer je als gemeente een-op-een wilt ontwikkelen, een aantal vinkjes moet zetten. Tegelijk blijft het, leert de jurisprudentie, toch ook casuïstiek. Je moet naar de specifieke omstandigheden van de gebiedsontwikkeling blijven kijken.’

BB: Grote gevolgen van het Didam-arrest zijn tot nu toe uitgebleven. Is het, achteraf, een storm in een glas water?

FDZ: ‘Zo kun je het niet zeggen. Wel is de storm minder hevig dan die zich eerst liet aanzien. Een-op-een aanbesteden blijft mogelijk, mits met motivering. Dat heeft de rechter inmiddels bevestigd. Ook een eenvoudig criterium als wie het eerst komt ook het eerst maalt, is toegelaten door een rechtbank. Opvallend vind ook de recente rechterlijke uitspraak dat corporaties een aparte groep vormen. Dat betekent dat gemeenten met een beroep op

prestatie-overeenkomsten met corporaties de kring van gegadigden kan beperken. Dus ook de urgentie van de woningnood heeft de rechter als argument meegenomen. In het algemeen vind ik daardoor de gevolgen voor gemeenten wel meevallen, maar het vergt van extra werk. Dus het is toch op z'n minst wel een stormpje.'

BB: Valt dat stormpje in werkuren te kwantificeren?

FDZ: 'Moeilijk. Bij de eenvoudigste gevallen ben je met een goed geschreven motivering wel klaar. Veel meer dan veertien dagen kost het je dan niet. Maar als je in afwijking van wat je als gemeente van plan was, toch een openbare inschrijvingsprocedure moet gaan volgen is het een ander verhaal. Dat betekent namelijk eerst criteria formuleren en die dan publiceren. Vervolgens moet je gelegenheid geven om te reageren en moeten die reacties worden gewogen. Dan zit je zo op twee maanden extra. En daar komt dan nog de mogelijkheid bovenop dat iemand bezwaar gaat maken.'

BB: Moeten gemeenten zich nog zorgen maken over onderhandse aanbestedingen die al vóór het Didam-arrest werden ingezet?

FDZ: 'Daarover is de jurisprudentie wat ambivalent. Mij lijkt de voorlopige hoofdconclusie: als de gemeente de verkoop van een behoorlijke motivatie heeft voorzien of de koper een voor de hand liggende partij is, dan is het wel okee. Dus wanneer je geen evidente willekeur valt te verwijten, dan kom je als gemeente juridisch een heel eind.'