

GEMEENTE
HEILOO



Didam-beleidsregel

Gemeente Heiloo

Datum: 17 februari 2026

Inhoud

Hoofdstuk 1: Inleiding	2
1.1 Aanleiding, afbakening en bevoegdheid college	2
1.2 Doel en inpassing van de beleidsregel	2
Hoofdstuk 2: De kern van het Didam-arrest	3
Hoofdstuk 3: De reikwijdte van het Didam-arrest	4
3.1 Gebonden partijen	4
3.2 Geen werking voor private partijen, tenzij	4
3.3 Toepassingsbereik: alle vormen van privaatrechtelijke uitgifte	4
Hoofdstuk 4: De selectiecriteria en de selectieprocedure bij een openbare selectieprocedure	6
4.1 De selectiecriteria	6
4.2 De selectieprocedures: enkelvoudig en meervoudig	7
4.3 Het stappenplan bij openbare selectieprocedure	8
Hoofdstuk 5: Toepassing van de uitzonderingsregel: één-op-één uitgifte (zonder selectieprocedure)	11
5.2 Het stappenplan bij één serieuze gegadigde	11
5.2 Toepassingsbereik uitzonderingsregel	12
5.2.1 Woningcorporatie(s)	12
5.2.2 Netbeheerder(s)	13
5.2.3 Snippergroen	13
5.2.4 Verlenging en overname bestaande overeenkomsten (huur, opstal, pacht en erfpacht)	14
5.2.5 Verkoop huurwoning	14
5.2.6 Verkoop van bedrijfsruimten, kiosken, (erf)pachtgronden, e.d.	15
5.2.7 Bouwclaims	15
5.2.8 Nabijheid bij het toevoegen van percelen	15
5.2.9 Grondruil	16
5.2.11 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)	17
5.2.12 Uitgiften aan andere overheden	17
5.2.13 Woonwagens en standplaatsen	17
5.2.14 Onderwijsdoeleinden (huisvesting scholen)	18
5.3 Marktconsultatie	18
Hoofdstuk 6: De publicatie	19
6.1 Publicatie bij openbare selectieprocedure	19
6.2 Publicatie bij toepassing uitzonderingsregel (één-op-één uitgifte)	19
6.3 Reactietermijn van 20 kalenderdagen na publicatie	20
6.5 Zienswijze of klacht, geen kort geding	20
Hoofdstuk 7: Gevolgen voor reeds afgeronde transacties en de rol van de notaris	21
Hoofdstuk 8: Gevolgen voor lopende transacties en onderhandelingen	22
Hoofdstuk 9: Bevoegdheid college, aanvullings- en afwijkingsbevoegdheid, voorrang specifieke beleidsdocumenten, inwerkingtreding, evaluatie en actualisering	23
Bijlage 1: Publicatiebericht openbare selectieprocedure	25
Bijlage 2: Publicatiebericht één-op-één uitgifte	27
Bijlage 3: Totstandkomingsvoorbehoud	28
Bijlage 4: Vrijwaringsbeding	29

Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1 Aanleiding, afbakening en bevoegdheid college

Aanleiding

De uitspraak van de Hoge Raad in het *Didam-arrest* van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) heeft ingrijpende gevolgen voor de wijze waarop gemeenten onroerende zaken moeten uitgeven. In het arrest is bepaald dat gemeenten bij de verkoop van onroerende zaken, indien er meerdere serieuze gegadigden zijn of redelijkerwijs kunnen worden verwacht, mededingingsruimte moeten bieden. Het direct gunnen van gemeentelijk vastgoed aan één partij is alleen toegestaan indien objectief kan worden vastgesteld dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

In de praktijk leidt de uitspraak geregeld tot onduidelijkheid over hoe de gemeente moet handelen bij vastgoedtransacties. Om deze reden heeft het college van burgemeester en wethouders deze Didam-beleidsregel vastgesteld. De beleidsregel biedt richtlijnen over de te volgen werkwijze bij uitgifte van onroerende zaken, inclusief de toepasselijke selectiecriteria, procedures en voorwaarden voor een eventuele één-op-één-uitgifte.

Afbakening

Deze beleidsregel beschrijft op hoofdlijnen hoe de gemeente invulling geeft aan de vereisten uit het Didam-arrest. Vanwege het casuïstische karakter van vastgoedtransacties is maatwerk vaak noodzakelijk. Daarom worden handvatten geboden voor de te hanteren criteria en te volgen procedure, zonder in detail alle mogelijke situaties te reguleren.¹

De beleidsregel is gebaseerd op richtlijnen van de Rijksoverheid, inzichten uit de rechtspraak en de actuele jurisprudentie. De tekst is vastgesteld op 17 februari 2026 en houdt geen rekening met ontwikkelingen na die datum. Aangezien de juridische duiding van het arrest zich verder ontwikkelt, zal deze beleidsregel periodiek worden geëvalueerd en indien nodig geactualiseerd.

1.2 Doel en inpassing van de beleidsregel

Het doel van de beleidsregel is het scheppen van duidelijkheid en uniformiteit in de uitvoering van het Didam-arrest. Hiermee wordt beoogd om, zowel bij lopende onderhandelingen als bij toekomstige uitgiften van gemeentelijk onroerend goed, rechtszekerheid te bieden en gelijke kansen voor potentiële gegadigden te waarborgen. Centraal hierbij staat het uitgangspunt dat de gemeente transparant en objectief handelt bij vastgoedtransacties. Door het toepassen van bekendmakingen met voldoende bereik wordt aan het mededingingsbeginsel voldaan. Deze beleidsregel maakt onderdeel uit van het bredere beleidskader van de gemeente ten aanzien van vastgoed en grondzaken, waarin ook het door de gemeenteraad vastgestelde vastgoedbeleid, grond(prijs)beleid en snippergroenbeleid zijn opgenomen. Het Didam-beleid vormt hiermee een aanvullende en integrale schakel in dit kader.

¹ Het Didam-arrest ziet op de uitgifte van onroerende zaken via privaatrechtelijke weg. Het arrest heeft geen betrekking op aanbestedingsplichtige opdrachten, aanbestedingsregels of regels inzake het tegengaan van staatssteun. Ook brengt het Didam-arrest geen wijziging in het feit dat een zuivere gronduitgifte niet aanbestedingsplichtig is onder de Aanbestedingswet 2012 en de EU-richtlijnen. Situaties waarin uitgifte plaatsvindt via publiekrechtelijke weg (onder de werkingssfeer van de Aanbestedingswet 2012) worden in deze beleidsregel buiten beschouwing gelaten.

Hoofdstuk 2. De kern van het Didam-arrest

De Hoge Raad heeft in het Didam-arrest bepaald dat een overheidslichaam bij uitgifte van een onroerende zaak op grond van het gelijkheidsbeginsel ruimte moet bieden aan alle potentiële gegadigden om mee te dingen, indien er meerdere gegadigden zijn óf redelijkerwijs te verwachten valt dat er meerdere gegadigden zullen zijn.

De gemeente is in dat geval gehouden om - binnen haar beleidsruimte - selectiecriteria op te stellen die objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Op grond van deze criteria moet vervolgens een gegadigde worden geselecteerd.

Uit het arrest volgt ook dat de gemeente een passende mate van openbaarheid moet verzekeren voorafgaand aan en gedurende de selectie- en uitgifteprocedure. Deze openbaarheid ziet op de volgende aspecten: de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, de selectiecriteria en het selectieproces. De gemeente is gehouden informatie over deze aspecten tijdig bekend te maken zodat potentiële gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

In het arrest is ook een uitzondering geformuleerd: De gemeente hoeft de hiervoor genoemde mededingingsruimte niet te bieden, indien vooraf vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er op grond van objectieve, toetsbare en redelijke gronden slechts één serieuze gegadigde is. Wel moet de gemeente, óók in dat geval, het voornemen tot uitgifte tijdig voorafgaand aan de uitgifte bekendmaken (publiceren) en daarbij motiveren waarom op basis van die objectieve, toetsbare en redelijke gronden wordt aangenomen dat er slechts één gegadigde in aanmerking is.

Hoofdstuk 3. De reikwijdte van het Didam-arrest

3.1 Gebonden partijen

De rechtsregels uit het Didam-arrest zijn van toepassing op alle overheidslichamen (openbare lichamen en bestuursorganen²) die gebonden zijn aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel. Dit geldt ook voor transacties tussen bestuursorganen onderling, zoals bij overeenkomsten tussen gemeenten, provincies, waterschappen en rijksdiensten.

De gemeente is dus niet alleen gebonden aan de Didam-regels bij transacties met private partijen, maar ook bij transacties met openbare lichamen en bestuursorganen.

3.2 Geen werking voor private partijen, tenzij

De Didam-regels zijn gebaseerd op het gelijkheidsbeginsel, een publiekrechtelijk beginsel dat voortvloeit uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Deze beginselen zijn, op grond van artikel 3:14 van het Burgerlijk Wetboek (BW), ook van toepassing op privaatrechtelijk handelen door overheden.

Voor private partijen geldt dit echter niet; aangezien zij niet gebonden zijn aan bestuursrechtelijke normen, zijn zij ook niet gehouden aan het gelijkheidsbeginsel of de daaruit voortvloeiende Didam-regels. Dit betekent dat private samenwerkingspartners van de gemeente (zoals ontwikkelaars, woningcorporaties of maatschappelijke instellingen) niet verplicht zijn tot het bieden van mededingingsruimte volgens het Didam-arrest, tenzij zij namens of in opdracht van de gemeente overheidsvastgoed gebruiken en/of exploiteren.

3.3 Toepassingsbereik: alle vormen van privaatrechtelijke uitgifte

De Didam-regels worden geacht van toepassing te zijn op alle vormen van privaatrechtelijke uitgifte door de overheid en beperken zich niet alleen tot *verkoop* van onroerende zaken. De Didam-regels zijn in ieder geval van toepassing op: verkoop, (tijdelijke) verhuur, (erf)pacht, ruil, bruikleen, opstalrechten, andere contracten waarbij rechten op onroerende zaken worden verstrekt, en samenwerkingsovereenkomsten en meer specifiek (anterieure) kostenverhaalsovereenkomsten, waarbij uitgifte onderdeel is van een breder project of ontwikkeling.

Aanbestedingsrecht versus Didam

Hoewel de uitgifte van onroerende zaken niet kwalificeert als een overheidsopdracht in de zin van het aanbestedingsrecht, vloeien uit het Didam-arrest wel degelijk verplichtingen voort voor de gemeente die in sterk lijken op de verplichtingen uit de aanbestedingswet. Deze verplichtingen komen erop neer, dat de gemeente in veel gevallen een openbare selectieprocedure moet volgen. Anders dan bij de (Europese) aanbestedingsregels geldt er bij de uitgifte van onroerende zaken

² De Hoge Raad gebruikt in het Didam-arrest de term *overheidslichaam* (i.p.v. het Awb-begrip *bestuursorgaan*), omdat het arrest betrekking heeft op privaatrechtelijke handelingen van overheden. Deze term sluit aan bij artikel 3:14 BW, dat bepaalt dat overheden bij privaatrechtelijk handelen gebonden zijn aan algemene beginselen van behoorlijk bestuur. *Overheidslichaam* omvat zowel *openbare lichamen* (zoals de gemeente of de provincie) als *bestuursorganen* (zoals het college van B&W of gedeputeerde staten). Dit om te benadrukken dat zowel de rechtspersoon (als contracterende partij) als het besluitvormende orgaan gebonden zijn aan het gelijkheidsbeginsel en de Didam-regels.

conform de Didam-regels geen drempelwaarde. Ook bij een zeer geringe oppervlakte of prijs (van een onroerende zaak) zijn de Didam-regels van toepassing.

Wanneer aanbesteding, wanneer Didam?

In sommige gevallen kan de uitgifte van onroerende zaken onderdeel uitmaken van een bredere overheidsopdracht, bijvoorbeeld bij gebiedsontwikkeling of geïntegreerde contracten waarin naast de grond ook werken, leveringen of diensten zijn begrepen. Dan kan het aanbestedingsrecht wél van toepassing zijn.

- **Aanbesteding:** wanneer er sprake is van een overheidsopdracht in de zin van de Aanbestedingswet (werken, leveringen of diensten) is een aanbestedingsprocedure verplicht. Deze procedure is in de regel ook *Didam-proof*, omdat de beginselen van transparantie en gelijke behandeling daarin volledig zijn gewaarborgd.
- **Didam:** wanneer er uitsluitend sprake is van privaatrechtelijke uitgifte van onroerend goed - zonder dat dit een overheidsopdracht vormt - zijn de Didam-regels van toepassing. De gemeente moet dan een passende openbare selectieprocedure organiseren, tenzij één partij bij voorbaat als enige serieuze gegadigde kan worden aangemerkt.

Met dit onderscheid wordt ervoor gezorgd dat altijd duidelijk is welk juridisch kader leidend is: de Aanbestedingswet óf de Didam-regels. In de navolgende hoofdstukken wordt toegelicht hoe de verplichting tot het volgen van een openbare selectieprocedure in de praktijk wordt toegepast.

3.4 Risico niet naleven Didam-regels

Bepaalde constructies kunnen, al dan niet bewust, leiden tot het niet naleven van de uitgangspunten van het Didam-arrest. In dergelijke gevallen is extra aandacht voor transparantie en gelijke behandeling geboden. Voorbeelden hiervan zijn situaties waarin de gemeente niet rechtstreeks levert aan de uiteindelijke koper maar via een tussenpartij (ABC-transacties), wanneer een derde partij op een later moment de positie van de oorspronkelijke contractpartij overneemt (contractovernames) of wanneer na afronding van een tenderprocedure alsnog wijzigingen worden aangebracht in een vastgesteld stedenbouwkundig plan of exploitatieopzet (wijzigingen na gunning).

Afweging: herpublicatie of heropening

Als zich een van bovenstaande situaties voordoet, moet de gemeente beoordelen of dit gevolgen heeft voor transparantie en gelijke behandeling.

Herpublicatie of heropening van een uitgifteprocedure is vereist:

- wanneer de uiteindelijke koper niet vooraf bekend was bij de oorspronkelijke selectie, of
- wanneer afspraken rond de uitgifte zodanig veranderen dat er sprake is van een wezenlijke wijziging, bijvoorbeeld als één partij een voordeel krijgt ten opzichte van anderen.

Herpublicatie of heropening is meestal niet nodig:

- als de koper of eindgebruiker al bekend was tijdens de oorspronkelijke selectie en er verder niets wezenlijks verandert;
- als de overname of wijziging past binnen een vooraf bekend en transparant kader; of
- als het alleen om interne wijzigingen gaat die geen invloed hebben op de marktpositie.

Bij twijfel verdient het aanbeveling de uitgifte opnieuw openbaar aan te kondigen of de selectieprocedure te heropenen.

Hoofdstuk 4. De selectiecriteria en de selectieprocedure bij een openbare selectieprocedure

4.1 De selectiecriteria

Indien er sprake is van meerdere gegadigden, of als redelijkerwijs te verwachten is dat zich meerdere gegadigden zullen aandienen, moet de gemeente een transparante selectieprocedure hanteren. Daarbij worden objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria gehanteerd om te bepalen aan wie een onroerende zaak wordt toegedeeld.

Uitgangspunten bij selectiecriteria

Om te waarborgen dat deze selectie op eerlijke en navolgbare wijze plaatsvindt, moeten de gehanteerde selectiecriteria voldoen aan de volgende **uitgangspunten**:

- **Objectiviteit:** De criteria zijn gebaseerd op feiten, eenduidig geformuleerd en vrij van subjectieve oordelen of belangen. Ze moeten willekeur uitsluiten.
- **Toetsbaarheid:** Zowel de gemeente, potentiële gegadigden als een rechter moeten kunnen vaststellen of aan de criteria is voldaan.
- **Redelijkheid:** De criteria staan in verhouding tot het doel van de uitgifte en sluiten aan bij het publieke belang, de bestemming en/of beleidsvisie voor de betreffende locatie. Ze mogen niet zodanig worden geformuleerd dat in de praktijk slechts één partij in aanmerking kan komen, tenzij objectief vaststaat dat er daadwerkelijk maar één serieuze gegadigde is.

Door deze uitgangspunten te volgen, wordt voldaan aan de eisen van transparantie en gelijke behandeling zoals voortvloeit uit het Didam-arrest.

Beleidsruimte bij selectiecriteria

Bij het vaststellen van selectiecriteria gelden de algemene beginselen van behoorlijk bestuur als uitgangspunt. Binnen die kaders biedt het Didam-arrest de gemeente **beleidsruimte**. Deze ruimte benut de gemeente door de selectiecriteria steeds af te stemmen op de aard van de uit te geven onroerende zaak en op de gekozen selectieprocedure.

Voorbeelden van selectiecriteria

Bij het opstellen van de selectiecriteria houdt de gemeente rekening met verschillende factoren. Denk hierbij aan de beschikbaarheid van de onroerende zaak, eventuele publiekrechtelijke beperkingen, het beleidsdoel van de uitgifte en de relevante gebieds-, omgevings- of pandvisie. Hieronder volgt een opsomming van **selectiecriteria** die de gemeente onder meer zou kunnen toepassen. Een selectie op basis van:

- Prijs (mits passend binnen de Wet Markt en Overheid);
- Geschiktheid;
- Duurzaamheid;
- Kwaliteit en prijs-kwaliteit-verhouding;
- Het behalen van bepaalde maatschappelijke en/of sociale doeleinden (op basis van vastgesteld beleid);
- De bijdrage aan uitvoering van het gemeentelijk beleid (onder verwijzing naar beleidsdocumenten);

- Het creëren van werkgelegenheid of woningaanbod;
- Een bepaalde mate van differentiatie in woningbouwcategorieën;
- Een bepaalde mate van (aantoonbare) ervaring met de betreffende activiteit;
- Een minimale financiële draagkracht van de gegadigde;
- Bevordering van het toerisme;
- Een specifiek lokaal belang of juist een algemeen belang;
- Een landschappelijke inpassing ter bevordering van een goede stedenbouwkundige ontwikkeling;
- De vestigingsplaats of feitelijke werklocatie van de gegadigde (de gemeente kan ervoor kiezen voorrang te geven aan lokale partijen).

Niet limitatief, wegingscriterium

Deze opsomming is **niet limitatief** en kan worden aangevuld met andere selectiecriteria. Er kan daarbij een bepaald 'gewicht' worden toegekend aan een selectiecriterium (**wegingscriterium**), door bijvoorbeeld het criterium duurzaamheid zwaarder te laten wegen of door meer gewicht toe te kennen aan bijvoorbeeld het geschiktheidscriterium.

Uitsluitingsgronden: faillissement, onjuiste informatie, te late indiening, etc.

Naast de selectiecriteria kan de gemeente bepaalde **uitsluitingsgronden** hanteren op basis waarvan een partij in ieder geval niet als gegadigde kan gelden. Uiteraard moeten deze gronden goed gemotiveerd en redelijk zijn. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld het uitsluiten van partijen die in staat van faillissement verkeren, onjuiste of valse informatie verstrekken, informatie achterhouden of partijen die worden vertegenwoordigd door één of meer personen die daartoe niet bevoegd zijn. Ook een inschrijving die te laat is ingediend, niet voldoet aan de selectiecriteria of waarop één of meerdere uitsluitingsgronden van toepassing zijn, zal worden uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure.

4.2 De selectieprocedures: enkelvoudig en meervoudig

Net als bij de selectiecriteria biedt het Didam-arrest de gemeente beleidsruimte bij het kiezen van een passende selectieprocedure. De gemeente kiest per uitgifte de procedure die het beste aansluit bij de aard, omvang, locatie en het beoogde doel van de uit te geven onroerende zaak.

Selectieprocedures die de gemeente kan hanteren zijn onder andere:

- Selectie via een **enkelvoudige selectieprocedure**, waarbij de gunning plaatsvindt op basis van één criterium, bijvoorbeeld:
 - (alleen) de meest voordelige aanbieder of prijs;
 - de volgorde van aanmelding d.m.v. een wachtlijst (zoals bij volkstuinen en moestuinen);
 - veiling;
 - loting.
- Selectie via een **meervoudige selectieprocedure** zoals:
 - een kwalitatieve vergelijking (al dan niet aangevuld met een 'tender' of 'pitch'), waarbij er nadere eisen en/of doelen door de gemeente worden gesteld.

Deze opsomming is **niet limitatief**. De gemeente behoudt beleidsruimte om andere passende selectieprocedures toe te passen, mits de procedure vooraf wordt gepubliceerd en aan de Didam-vereisten voldoet. Zo kunnen ook combinaties van procedures of andere maatwerkvormen worden

toegepast, zolang ze voldoen aan de uitgangspunten van objectiviteit, toetsbaarheid, redelijkheid en transparantie.

Transparantie en aanpassing van de procedure

Bij het publiceren van de selectieprocedure zal de gemeente alle geldende criteria, voorwaarden en processtappen vooraf kenbaar maken. Daarmee wordt gewaarborgd dat alle gegadigden beschikken over gelijke informatie bij het opstellen van hun inschrijving.

Bij nieuwe criteria, nieuwe publicatie

Na publicatie van de selectieprocedure worden geen nieuwe criteria of voorwaarden toegevoegd. Wel is het mogelijk dat een selectieprocedure wordt gevolgd door een vervolgfase of tweede ronde - bijvoorbeeld bij een voorselectie ('shortlist') van geschikte kandidaten. In dat geval blijven de eerder gepubliceerde selectiecriteria ongewijzigd. Indien nieuwe of gewijzigde criteria nodig zijn, is een nieuwe uitgifteprocedure met een hernieuwde publicatie vereist.

4.3 Het stappenplan bij openbare selectieprocedure

De procedure en de inrichting van het selectieproces zijn afhankelijk van de aard van de onroerende zaak en de gehanteerde criteria. De gemeente zal per geval een passend proces opstellen en de termijnen tijdig en transparant publiceren. In ieder geval wordt altijd een termijn vastgesteld waarbinnen gegadigden zich kunnen melden of inschrijven.

Indien sprake is van **meerdere (potentiële) serieuze gegadigden**, hanteert de gemeente het volgende stappenplan voor een openbare selectieprocedure:

1. **Collegebesluit (of gemandateerd besluit)**
Besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders (of een gemandateerd orgaan) over het voornemen tot uitgifte en de te hanteren selectieprocedure. Het besluit bevat een motivering op grond van het Didam-beleid.
2. **Publicatie van de selectieprocedure**
De gemeente maakt het voornemen en de procedure openbaar via de daarvoor aangewezen publicatiekanalen, zoals het gemeenteblad, de gemeentelijke website, TenderNed, het Pachtportaal, Funda en/of sociale mediakanalen van de gemeente of een ander vastgoedplatform, afhankelijk van de aard van de uitgifte.
3. **Uitvoering van de openbare selectieprocedure**
Afhankelijk van de aard, omvang, locatie van de transactie en het beoogde doel van de onroerende zaak, kiest de gemeente voor een enkel- of meervoudige selectieprocedure.
A. Enkelvoudige selectieprocedure
Toepasbaar bij eenvoudige vastgoedtransacties zonder beleidsdoelstellingen of maatschappelijke doelen. Gunning vindt plaats op basis van één (objectief) criterium, zoals de (hoogste) prijs of beste aanbieding.

Stappen:

1. Publicatie van de selectieprocedure

De gemeente publiceert de selectieprocedure in het gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

De gemeente publiceert een aankondiging met:

- het voornemen tot uitgifte van de onroerende zaak (beschikbaarheid);

- de omschrijving van het object (adres, kadastrale gegevens);
- de toegestane activiteiten en gebruiksfunctie;
- de opzet van de procedure (bijvoorbeeld veiling of loting);
- de voorwaarden van de te sluiten overeenkomst;
- de minimumeis(en), selectiecriteria (bijvoorbeeld de hoogste prijs) en/of uitsluitingsgronden.

2. Inschrijving

Gegadigden dienen binnen de gestelde termijn een inschrijving in, bestaande uit:

- een onvoorwaardelijk bod (bedrag);
- instemming met de conceptovereenkomst of voorwaarden;
- bewijsstukken inzake identiteit en betrouwbaarheid.

3. Beoordeling

Gunning aan de gegadigde met de hoogste bieding of beste aanbieding.

Bij gelijke biedingen geldt een vooraf gepubliceerde procedure, zoals loting.

4. Vervolg met de stappen onder 4. tot en met 8. onder *B. Meervoudige selectieprocedure*.

B. Meervoudige selectieprocedure

Toepasbaar bij vastgoedtransacties waarbij naast prijs ook beleidsdoelen, maatschappelijke belangen of kwalitatieve eisen een rol spelen. Gunning vindt plaats op basis van meerdere (gewogen) criteria.

Stappen:

1. Publicatie van de selectieprocedure

De gemeente publiceert de selectieprocedure in het gemeenteblad en op de gemeentelijke website, en daarnaast eventueel aanvullend op TenderNed, het Pachtportaal, Funda en/of sociale mediakanalen van de gemeente of via een ander vastgoedplatform.

De gemeente publiceert een aankondiging met:

- het voornemen tot uitgifte van de onroerende zaak (beschikbaarheid);
- de omschrijving van het object (adres, kadastrale gegevens);
- de beleidsdoelen en beoogd gebruik (toegestane activiteiten en gebruiksfunctie);
- de opzet van de procedure (bijvoorbeeld twee fasen);
- de voorwaarden van de te sluiten overeenkomst;
- de minimumeisen, selectiecriteria en gunningscriteria (al dan niet met wegingsfactoren) en/of uitsluitingsgronden.

2. Inschrijving

Gegadigden dienen binnen de gestelde termijn een inschrijving in, bestaande uit:

- een onvoorwaardelijk bod (bedrag);
- instemming met de conceptovereenkomst of voorwaarden;
- bewijsstukken inzake identiteit en betrouwbaarheid.

3. Selectiefase (toelating)

Gegadigden tonen aan te voldoen aan de minimumeisen (zoals ervaring of financiële draagkracht). De gemeente selecteert een beperkt aantal partijen die worden toegelaten tot de volgende fase.

4. Gunningsfase (plan en bod)

De geselecteerde partijen dienen:

- een bindend financieel bod in;

- een inhoudelijk plan (bijvoorbeeld visie op gebruik, duurzaamheid, ruimtelijke of maatschappelijke inpassing).

5. *Beoordeling*

De gemeente beoordeelt de inschrijvingen op basis van een vooraf vastgelegde beoordelingssystematiek (bijvoorbeeld: prijs: 40%, maatschappelijke waarde: 30%, ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid: 30%).

4. **Bekendmaking voorgenomen gunning**

De gemeente maakt aan de niet geselecteerde deelnemers - én aan de geselecteerde deelnemer - kenbaar met welke gegadigde zij voornemens is de overeenkomst aan te gaan.

5. **Bezwaar- en reactietermijn (20 kalenderdagen)**

De niet geselecteerde deelnemers krijgen een termijn van 20 kalenderdagen om:

- (a) een zienswijze tegen het voorgenomen besluit in te dienen;
- (b) een klacht in te dienen bij het college;
- (c) een kort geding in te stellen bij de voorzieningenrechter.

6. **Geen reactie binnen termijn**

Als na afloop van deze termijn geen zienswijze of klacht is ingediend en geen kort geding is ingesteld, wordt de overeenkomst ondertekend met de geselecteerde partij.

7. **Zienswijze of klacht, geen kort geding**

Als binnen de gestelde termijn een zienswijze of klacht is ingediend en er geen kort geding is ingesteld, beoordeelt het college eerst die zienswijze of klacht. Daarna wordt besloten of de transactie doorgang vindt, wordt aangepast of wordt afgezien van uitvoering.

8. **Kort geding**

Indien een kort geding is ingesteld, wacht de gemeente de uitspraak van de rechter af.

Vervolgens wordt gehandeld conform het oordeel van de rechter, of, als het college niet eens is met het oordeel, wordt er een bodemprocedure gevoerd.

Hoofdstuk 5. Toepassing van de uitzonderingsregel: één-op-één uitgifte (zónder selectieprocedure)

De gemeente hoeft de mededingingsruimte zoals het Didam-arrest voorschrijft niet te bieden indien vooraf vaststaat, of redelijkerwijs mag worden aangenomen, dat er op grond van **objectieve, toetsbare en redelijke gronden** slechts één serieuze gegadigde is. In dat geval beschikt de gemeente over beleidsruimte om één-op-één uit te geven, mits daarbij het gelijkheids- en het transparantiebeginsel in acht worden genomen.

De gronden waarop deze **uitzonderingsregel** kan worden gebaseerd, zijn sterk afhankelijk van de specifieke situatie. Een uitzonderingssituatie kan zich onder meer voordoen wanneer de transactie onlosmakelijk samenhangt met eerdere afspraken of reeds uitgevoerde prestaties, wanneer aannemelijk is dat eventuele alternatieve gegadigden slechts beperkte of niet-realistische ontwikkelmogelijkheden hebben, of wanneer er sprake is van exclusieve rechten, juridische verplichtingen of planologische beperkingen die slechts op één partij van toepassing zijn.

Hiernaast kan de uitzondering van toepassing zijn wanneer de uitgifte geschiedt in het kader van een specifieke wettelijke taak of op basis van reeds bestaande prestatieafspraken, zoals met woningcorporaties. Ook wanneer de uit te geven onroerende zaak slechts toegankelijk is voor óf grenst aan het perceel van één eigenaar, zoals bij snippergroen, of indien sprake is van een reeds bestaande leveringsverplichting of bouwclaim, kan er sprake zijn van één serieuze gegadigde. In geval van ruiltransacties waarbij slechts één partij een onroerende zaak van gelijke waarde in te brengen heeft en de gemeente deze zaak nodig heeft voor de uitvoering van een publieke taak, kan eveneens worden afgezien van mededinging. Verder kan het voorkomen dat slechts één gegadigde een plan heeft ingediend dat voldoet aan de gestelde eisen, of dat deze partij beschikt over een noodzakelijke grond- of vastgoedpositie die enkel door middel van onteigening zou kunnen worden verkregen.

Ook in situaties waarin de transactie nauw samenhangt met eerder gemaakte afspraken die geheel of gedeeltelijk zijn uitgevoerd, of waarbij aannemelijk is dat de door andere partijen geclaimde ontwikkelingsmogelijkheden niet realistisch zijn, kan toepassing van de uitzonderingsregel gerechtvaardigd zijn.

In de volgende paragrafen worden de te volgen procedure en de toepassingscriteria van deze uitzonderingssituaties benoemd en nader toegelicht. De opsomming van de uitzonderingssituaties is overigens **niet limitatief**; de gemeente behoudt beleidsruimte om ook andere uitgiften als (één-op-één) uitzondering toe te passen.

5.2 Het stappenplan bij één serieuze gegadigde

Indien de gemeente van oordeel is dat er slechts **één serieuze gegadigde** in aanmerking komt, wordt het volgende stappenplan gevolgd:

1. Collegebesluit (of gemandateerd besluit)

Het college besluit (of mandateert het besluit) over het voornemen tot één-op-één uitgifte.

In dit besluit wordt onderbouwd:

- waarom sprake is van één serieuze gegadigde;
- waarom een openbare selectieprocedure achterwege blijft;

- op welke beleidsgronden (bijvoorbeeld grondbeleid of eerder vastgestelde kaders) dit voornemen is gebaseerd.

2. Publicatie van het voornemen tot uitgifte

De gemeente publiceert het voornemen om een overeenkomst aan te gaan met één partij, met daarin:

- de naam van de betreffende partij, en de motivering van de keuze voor de één-op-één uitgifte;
- de relevante gegevens over de onroerende zaak en de beoogde transactie;
- een uitnodiging aan andere partijen om bezwaar te maken als zij menen ook in aanmerking te komen.

3. Bezwaar- en reactietermijn (20 kalenderdagen)

Binnen deze termijn kunnen derden:

- (a) een zienswijze tegen het voornemen indienen;
- (b) een klacht indienen bij het college van burgemeester en wethouders;
- (c) een kort geding in te stellen bij de voorzieningenrechter.

4. Geen reactie binnen de termijn

Als na afloop van deze termijn geen zienswijze of klacht is ingediend en geen kort geding is ingesteld, wordt de overeenkomst ondertekend met de geselecteerde partij.

5. Zienswijze of klacht, geen kort geding

Als binnen de gestelde termijn een zienswijze of klacht is ingediend en er geen kort geding is ingesteld, beoordeelt het college eerst die zienswijze of klacht. Daarna wordt besloten of de transactie doorgang vindt, wordt aangepast of wordt afgezien van uitvoering.

6. Kort geding

Indien een kort geding is ingesteld, wacht de gemeente de uitspraak van de rechter af.

Vervolgens wordt gehandeld conform het oordeel van de rechter of, als het college niet eens is met het oordeel, wordt er een bodemprocedure gevoerd.

5.2 Toepassingsbereik uitzonderingsregel

De gemeente erkent dat één-op-één uitgifte slechts in uitzonderingsgevallen passend is. Daarom zal de uitzonderingsregel alleen in een beperkt aantal zorgvuldig afgewogen gevallen worden toegepast. Tegelijkertijd wil de gemeente recht doen aan situaties waarin sprake is van vergeworderde onderhandelingen, reeds bestaande rechten van betrokken partijen en/of maatschappelijke doelen die hoge prioriteit genieten.

In dit kader worden hieronder enkele specifieke partijen, samenwerkingen en vormen van uitgifte genoemd waarbij de gemeente meent dat voldoende gronden aanwezig zijn om de uitzonderingsregel toe te passen, of waarbij de Didam-regels in een aangepaste vorm kunnen worden gehanteerd. De opsomming is overigens niet limitatief. De gemeente behoudt beleidsruimte om hiernaast andere partijen aan te wijzen, mits hierover een afzonderlijk besluit wordt genomen.

5.2.1 Woningcorporatie(s)

Binnen de gemeente is de woningcorporatie *Kennemer Wonen* actief. Op grond van de Woningwet zijn woningcorporaties belast met de wettelijke taak om huurwoningen beschikbaar te stellen voor

specifieke doelgroepen. Jaarlijks maakt de gemeente prestatieafspraken met deze woningcorporaties.

De uitgifte van bepaalde onroerende zaken aan een corporatie kan onderdeel uitmaken van deze prestatieafspraken. In situaties waarin de uitgifte plaatsvindt op basis van reeds gemaakte prestatieafspraken en/of in het kader van de wettelijke taak van de woningcorporatie, zal geen openbare selectieprocedure worden gevolgd.

Gezien de aard van de uitgifte, de bijdrage aan de realisatie van prestatieafspraken en de waarborgen die voortvloeien uit de Woningwet, kunnen woningcorporaties worden beschouwd als de enige serieuze gegadigde. Deze 'toegelaten instellingen'³ voldoen immers aan objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Daarom volstaat in deze gevallen voor de gemeente een publicatie van de één-op-één uitgifte.

5.2.2 Netbeheerder(s)

Op grond van de Elektriciteitswet 1998 zijn netbeheerders in Nederland verplicht om elektriciteitsnetten te beheren, aan te leggen, te vernieuwen en uit te breiden. Binnen de gemeente is *Liander* de enige regionale netbeheerder die verantwoordelijk is voor de levering van elektriciteit en gas.

Voor de uitvoering van deze wettelijke taak kan het nodig zijn dat de gemeente grond verkoopt of in erfpacht of opstal uitgeeft aan *Liander*, bijvoorbeeld voor de plaatsing van een transformatorhuisje. In dergelijke gevallen, waarin onroerende zaken (of rechten daarop) aan *Liander* worden uitgegeven ter uitvoering van haar wettelijke taak, zal geen openbare selectieprocedure worden gevolgd. *Liander* kan hier worden aangemerkt als de enige serieuze gegadigde, waardoor volstaan wordt met een publicatie van de één-op-één uitgifte.

Indien in de toekomst meerdere netbeheerders actief zijn en één of meerdere netbeheerders (naast *Liander*) zich bij de gemeente melden, zal mededingingsruimte geboden moeten worden door een selectieprocedure te volgen.

5.2.3 Snippergroen

Bij de uitgifte van snippergroen hanteert de gemeente het uitgangspunt dat deze gronden alleen kunnen worden uitgegeven aan de eigenaar van het aangrenzende perceel.

Indien de strook snippergroen slechts grenst aan één perceel, staat daarmee vooraf vast dat er slechts één serieuze gegadigde is. In dat geval zal de gemeente de grond één-op-één uitgeven en volstaan met publicatie van de één-op-één uitgifte.

Als de strook snippergroen aan meerdere particuliere percelen grenst, zal de gemeente ook aan de eigenaren van deze percelen in de gelegenheid stellen, om hen een gelijke kans op verwerving te bieden, door het volgen van een (enkelvoudige) selectieprocedure, een en ander volgens het vigerende snippergroenbeleid.

³ In Nederland zijn toegelaten instellingen organisaties die officieel door de Rijksoverheid (via het Ministerie van Binnenlandse Zaken) zijn toegelaten om als woningcorporatie te opereren onder de Woningwet. Ze zijn verantwoordelijk voor het beheren en realiseren van sociale huurwoningen.

5.2.4 Verlenging en overname bestaande overeenkomsten (huur, opstal, pacht en erfpacht)

Verlenging op grond van recht of overeenkomst: geen publicatie

Bij de verlenging van bestaande overeenkomsten geldt het volgende: als het toepasselijke rechtsgebied (zoals huurrecht, opstalrecht, pacht- of erfpachtrecht) of de overeenkomst zelf voorziet in verlenging, is publicatie niet nodig. Dit principe geldt ook bij rechtsopvolging⁴. Ook bij een dergelijke overname van een overeenkomst, zoals bijvoorbeeld bij een indeplaatsstelling⁵, eerbiedigt de gemeente de bestaande rechten en gedane investeringen. (Zonder een verzoek tot overname komt het betreffende recht voor derden immers niet beschikbaar en is er ook geen sprake van een nieuwe uitgifte.) In dit soort gevallen is een publicatie niet vereist.

Verlenging op basis van zwaarwegende belangen of beleidsmatige overwegingen: wél publicatie

In sommige gevallen voorzien noch de wet, noch de overeenkomst in verlenging, maar kan de gemeente toch besluiten tot verlenging. Dit gebeurt wanneer zwaarwegende belangen van de huidige rechthebbende of specifieke beleidsdoelen aanleiding geven om een partij als enige serieuze gegadigde te beschouwen. In deze gevallen is publicatie wél vereist.

Let op: dit laatste geldt niet als de omstandigheden een andere benadering rechtvaardigen. De positie van een zittende huurder, (erf)pachter of opstalhouder die, bijvoorbeeld, géén investeringen heeft gedaan, is dan mogelijk niet anders dan die van een potentiële nieuwe huurder, en verdient daarom in bepaalde gevallen geen voorrang. In dergelijke gevallen is een selectieprocedure vereist. Bij twijfel geldt dat altijd een publicatie de voorkeur verdient om transparantie te waarborgen.

5.2.5 Verkoop huurwoning

Bij de verkoop van een gemeentelijke huurwoning kan de gemeente, onder bepaalde voorwaarden, de woning onderhands aanbieden aan de zittende huurder. Hierbij wordt gelet op de bestaande huurovereenkomst en de maatschappelijke omstandigheden van de huurder, waarbij sprake moet zijn van een objectief te rechtvaardigen voorkeurspositie.

Een onderhandse verkoop aan de huurder zonder openbare selectieprocedure is alleen toegestaan als:

- de huurder de woning gedurende een periode van minimaal 5 jaar heeft bewoond (en gedurende die periode stond ingeschreven) en er sprake is van een duurzame gebruiksrelatie;
- de verkoop binnen het gemeentelijk beleid tot bevordering van het eigen woningbezit onder inwoners past;

⁴ Bij rechtsopvolging neemt een natuurlijk persoon of rechtspersoon - de rechtsopvolger - de rechten en/of plichten over van een voorganger, de rechtsvoorganger. Er wordt onderscheid gemaakt tussen rechtsopvolging onder algemene titel en onder bijzondere titel. Bij rechtsopvolging onder *algemene titel* wordt een geheel vermogen of een deel daarvan, zoals bij een fusie of erfopvolging. Bij rechtsopvolging onder *bijzondere titel* betreft de overdracht een specifieke zaak of een bepaald recht, zoals bij koop of huur.

⁵ Een indeplaatsstelling speelt in het huurrecht, waarbij een huurder met toestemming van de verhuurder (bedoeld wordt hier: de gemeente) zijn plaats in een huurovereenkomst overdraagt aan een andere huurder. De nieuwe huurder neemt dan alle rechten en plichten van de oorspronkelijke huurder over (zoals bij huur van bedrijfs- en woonruimte).

- de verkoop bijdraagt aan doorstroming op de woningmarkt, bijvoorbeeld doordat sociale huurwoningen vrijkomen voor nieuwe doelgroepen.

Met dit beleid beoogt de gemeente bij te dragen aan sociale stabiliteit, woonzekerheid en eigenaarschap onder haar inwoners, terwijl zij tevens invulling geeft aan het vereiste van gelijke behandeling bij de verkoop van huurwoningen. Een voornemen tot verkoop moet worden gepubliceerd. De gemeente zal bij een verkoop altijd een marktconforme verkoopprijs hanteren vanwege de gebondenheid aan staatssteunregels.

5.2.6 Verkoop van bedrijfsruimten, kiosken, (erf)pachtgronden, e.d.

Bij de verkoop van bedrijfsruimten, kiosken, (erf)pachtgronden en vergelijkbare onroerende zaken, kunnen zich situaties voordoen waarin het gerechtvaardigd is om deze onderhands (met publicatie) aan te bieden aan de zittende huurder of (erf)pachter. Van een dergelijke uitzondering is sprake indien:

- de huidige rechthebbende een gebruiksgeschiedenis heeft van minimaal 5 jaar;
- er sprake is van investeringen die nog niet zijn afgeschreven en een substantiële waarde hebben;
- de continuïteit van een bestaande bedrijfsvoering in het geding zou komen bij een openbare selectieprocedure.

Een voornemen tot uitgifte moet worden gepubliceerd. Bij beëindiging van de overeenkomst zonder verlenging volgt de gemeente in beginsel een openbare procedure, tenzij de uitzondering geldt.

5.2.7 Bouwclaims

De gemeente kan onroerende zaken uitgeven aan partijen waarmee zij een bouwclaimovereenkomst⁶ heeft gesloten, zonder dat er een openbare selectieprocedure gevolgd wordt. De uit te geven onroerende zaken kunnen in bepaalde situaties niet los worden gezien van de door de wederpartij ingebrachte onroerende zaken. Dit is het geval bij een eigendomspositie die de volledige of een groot deel van de ontwikkeling betreft. Een partij die grond van de gemeente wil verwerven en een bouwclaim heeft, kan dan niet gelijk worden gesteld met een partij die ook grond van de gemeente wil verwerven maar geen bouwclaim heeft. Dit zijn geen gelijke gevallen die gelijk behandeld zouden moeten worden. Het beleid van het sluiten van bouwclaimovereenkomsten valt in beginsel binnen de gemeentelijke beleidsruimte, hoewel een exclusief ontwikkelrecht niet vanzelfsprekend is; de gemeente gaat hier terughoudend mee om. Een voornemen tot uitgifte moet worden gepubliceerd en goed onderbouwd. De gemeente moet altijd goed motiveren waarom de bouwclaim een objectief criterium vormt en waarom geen openbaarheid geboden wordt.

5.2.8 Nabijheid bij het toevoegen van percelen

Het uitgeven van percelen aan particulieren of bedrijven die het wenselijk achten om hun kavel te vergroten of bedrijfsvoering uit te breiden, kan gezien worden als een objectief, toetsbaar en redelijk criterium op grond waarvan slechts één gegadigde in aanmerking komt. Het aangrenzende

⁶ Een bouwclaimovereenkomst is een overeenkomst tussen een gemeente en een marktpartij waarin afspraken worden gemaakt over het recht om woningen of gebouwen te ontwikkelen (bouwen) op een bepaald perceel, in ruil voor het afstaan van een ander perceel aan de gemeente.

karakter zorgt ervoor, net als bij snippergroen (zie 5.2.3), dat een selectieprocedure niet gewenst is. Zijn er echter meerdere partijen die eigendommen hebben die grenzen aan het gemeentelijke eigendom, dan moet de gemeente ook deze eigenaren de kans geven om het perceel of een deel van het perceel te verwerven. In een dergelijk geval is het goed om van te voren duidelijk in kaart te brengen of en hoeveel aangrenzende eigenaren er zijn. Als bij meerdere gegadigden ofwel aangrenzende eigenaren geen overeenstemming bereikt kan worden over de verkaveling dan kan bijvoorbeeld voor loting (enkelvoudige selectieprocedure, zie 4.2 en 4.3) worden gekozen. Een voornemen tot uitgifte moet worden gepubliceerd.

5.2.9 Grondruil

Bij de verwerving van onroerende zaken kan de gemeente proberen om, in plaats van een aankoopbedrag, vervangende grond elders aan te bieden. Grondruil die noodzakelijk wordt geacht voor een beleidsmatig wenselijke ruimtelijke ontwikkeling kan gezien worden als een objectief, toetsbaar en redelijk criterium. In een dergelijk geval is een openbare selectieprocedure niet vereist en is het mogelijk om dit 1-op-1 aan te bieden aan de betreffende (markt)partij. Een voornemen tot grondruil moet worden gepubliceerd.

5.2.10 Initiatieven vanuit de markt

Bij initiatieven vanuit de markt, waarbij een marktpartij een concreet voorstel doet aan de gemeente voor de ontwikkeling van een bepaald gebied waarbinnen onroerende zaken van de gemeente liggen en deze marktpartij geeft aan bereid te zijn om het gebied te ontwikkelen, kan dit één-op-één, zonder openbare selectieprocedure worden aangeboden, als aan twee voorwaarden wordt voldaan:

- de gemeente moet bereid zijn mee te werken aan het realiseren van een initiatief vanuit de markt. Dat is het geval als het initiatief niet in strijd is met gemeentelijk beleid; en
- als het om een uniek idee gaat van de marktpartij en dit idee in geen enkel gemeentelijk beleidsstuk voorkomt. Het moet dan gaan om een wenselijk en uniek idee van de marktpartij.

Hierbij loopt de gemeente het risico dat er zich nog een of meerdere partijen melden na publicatie. Het is dan aan de gemeente om zeer te motiveren waarom alleen de betreffende marktpartij in staat is een uniek voorstel te doen dat in lijn is met het gemeentelijke beleid.

De gemeente loopt hierbij het risico dat na publicatie andere partijen zich alsnog melden. Daarom moet de gemeente zorgvuldig motiveren waarom alleen de betreffende marktpartij in staat is om het unieke voorstel te realiseren en waarom dit idee in lijn is met het gemeentelijke beleid. De motivatie moet duidelijk maken waarin de uniciteit van het idee bestaat en waarom andere partijen geen vergelijkbaar voorstel zouden kunnen doen.

5.2.11 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Bij initiatieven vanuit de markt, waarbij een marktpartij een particulier collectief een concreet voorstel doet aan de gemeente voor een ontwikkeling, kan de gemeente de criteria voor een selectieprocedure zodanig inrichten dat deze alleen zijn toegespitst op CPO's.⁷ Als te verwachten is dat er meerdere serieuze gegadigden (lees: andere particuliere collectieven) zullen zijn, dan moet er een selectieprocedure worden georganiseerd. Een voornemen tot een CPO-uitgifte wordt gepubliceerd.

5.2.12 Uitgiften aan andere overheden

Uitgiften van onroerend goed aan andere overheden in verband met de uitoefening van een specifieke publieke taak en/of het algemeen belang, merkt de gemeente aan als een overeenkomst waarvoor slechts één serieuze gegadigde is, mits er naar verwachting geen andere overheden in het spel zijn en het besluit (in de publicatie) voldoende gemotiveerd wordt. Commerciële activiteiten door overheden (via een b.v. of een n.v.) vallen niet automatisch onder deze uitzondering.

5.2.13 Woonwagens en standplaatsen

De gemeente heeft een zorgplicht voor het realiseren en in stand houden van voldoende standplaatsen voor woonwagens in lijn met het Rijksbeleid⁸. De uitgifte van grond voor woonwagens of standplaatsen kan rechtstreeks plaatsvinden aan woonwagenbewoners of aan woningcorporaties die, al dan niet in opdracht van de gemeente, woonwagens exploiteren.

Eén-op-één uitgifte

Omdat de doelgroep en het beoogde gebruik vooraf vaststaan en de gemeente daarbij objectieve en toetsbare criteria hanteert, is bij de uitgifte van grond voor woonwagens doorgaans sprake van slechts één serieuze gegadigde. In die gevallen is een openbare selectieprocedure niet vereist. Een voornemen tot één-op-één uitgifte wordt echter altijd gepubliceerd en voorzien van een duidelijke motivering. De gemeente voert geen afzonderlijk beleid specifiek gericht op woonwagenstandplaatsen. Voor zover er binnen de gemeente standplaatsen aanwezig zijn, wordt een lijst met geïnteresseerden bijgehouden. Indien er één kandidaat is zal de gemeente één-op-één uitgeven en volstaan met publicatie van de één-op-één uitgifte.

Selectieprocedure: afwegingskader

Indien er meerdere kandidaten zijn wordt een zogenoemd *afwegingskader* toegepast en zal de gemeente ook anderen in de gelegenheid stellen om hen een gelijke kans te bieden, door het volgen van een (enkelvoudige) selectieprocedure, een en ander volgens de volgende selectiecriteria:

⁷ CPO staat voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Het is een vorm van projectontwikkeling waarbij een groep particulieren (burgers) zélf gezamenlijk opdrachtgever is voor de bouw van hun woningen, in plaats van een projectontwikkelaar of woningcorporatie.

⁸ Het Rijk stelt kaders* voor gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid, met aandacht voor de culturele identiteit van woonwagenbewoners, gelijke kansen en mensenrechten (**Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid*, opgesteld door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) in 2018). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor uitvoering, behoefte-inventarisatie en monitoring, ondersteund door praktische handreikingen, zoals de VNG Wegwijzer (BZK, 2018).

- de familie woont al meerdere generaties in woonwagens (*afstammingsbeginnel*);
- de familie (bloed- of aanverwanten in de eerste of tweede graad) woont op een woonwagenlocatie binnen de gemeente (*familieband*);
- de aanvrager is minimaal 18 jaar oud (*leeftijdseis*);
- de aanvrager bezit de Nederlandse nationaliteit of verblijft rechtmatig in Nederland (*nationaliteit/verblijfsstatus*).

Binnen het afwegingskader wegen de verschillende criteria niet even zwaar. Een zwaarder gewicht wordt toegekend aan kandidaten die geboren en getogen zijn op een woonwagenlocatie binnen de gemeente en die nog bij (groot)ouders wonen (afstammingsbeginnel).

5.2.14 Onderwijsdoeleinden (*huisvesting scholen*)

De gemeente heeft op grond van de onderwijswetgeving (WPO, WVO) een wettelijke taak voor de huisvesting van scholen. Voor de uitvoering van deze taak kan het noodzakelijk zijn om grond of opstallen te verhuren, in erfpacht of opstal uit te geven, of in (economisch) eigendom over te dragen aan een schoolbestuur. Omdat de verdeling van voorzieningen reeds is vastgelegd in de onderwijswetgeving en in de gemeentelijke verordening, is in deze gevallen doorgaans slechts één schoolbestuur aan te wijzen als (enig) serieuze gegadigde. Een openbare selectieprocedure is dan niet nodig. Wel publiceert de gemeente een voornemen tot één-op-één uitgifte, met een motivering die verwijst naar de wettelijke zorgplicht en de betrokken onderwijsinstelling.

5.3 Marktconsultatie

Indien het vooraf onduidelijk is of er slechts één serieuze gegadigde of een bepaalde groep van gegadigden in aanmerking komt voor een (recht op een) onroerende zaak, kan de gemeente een marktconsultatie toepassen om te onderzoeken of, en zo ja, welke gegadigden er zijn. (Bijvoorbeeld om te onderzoeken of er potentiële kopers of huurders er zijn.) Deze marktconsultatie of verkenning kan ook worden toegepast als het initiatief afkomstig is van een andere partij dan de gemeente. Een dergelijke consultatie met het voornemen tot uitgifte wordt gepubliceerd.

Hoofdstuk 6. De publicatie

Het Didam-arrest verplicht de gemeente tot het waarborgen van een passende mate van openbaarheid voorafgaand aan en gedurende de selectie- en uitgifteprocedure. In ieder geval moet het **voornemen tot uitgifte** (de beschikbaarheid) van de onroerende zaak voldoende **openbaar** worden gemaakt (een voorbeeldpublicatie is opgenomen in bijlage 1*).

Ook bij toepassing van de uitzonderingsregel, waarbij op basis van objectieve, toetsbare en redelijke gronden slechts één serieuze gegadigde is, moet de gemeente het voornemen tot uitgifte tijdig voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst bekendmaken en motiveren waarom er slechts één gegadigde in aanmerking komt (een voorbeeldpublicatie is opgenomen in bijlage 2*).

** De tekst van de voorbeeldpublicaties in de bijlagen dienen uitsluitend ter illustratie en hebben geen bindende betekenis voor de publicatie in een specifiek dossier.*

6.1 Publicatie bij openbare selectieprocedure

De gemeente voldoet aan de openbaarheidseisen door publicatie in het **gemeentebblad** en op de **gemeentelijke website**. Bij een *openbare* selectieprocedure (zoals beschreven in Hoofdstuk 4), worden (één of meerdere van) de volgende onderdelen gepubliceerd:

- het voornemen tot uitgifte van de onroerende zaak (beschikbaarheid);
- de omschrijving van het object (adres, kadastrale gegevens);
- de voorwaarden van de te sluiten overeenkomst;
- de beleidsdoelen en de toegestane activiteiten met betrekking tot de uit te geven onroerende zaak;
- de opzet van de procedure (bijvoorbeeld twee fasen) en de van toepassing zijnde termijn(en);
- de minimumeisen, selectiecriteria en gunningscriteria (al dan niet met wegingsfactoren) en/of uitsluitingsgronden.

In het gemeentebblad wordt het voornemen tot uitgifte vermeld, inclusief een link naar de gemeentelijke website. Zo gewenst kan de gemeente ook de verkoopvoorwaarden en eventueel een conceptovereenkomst publiceren. Daarnaast kan aanvullend of als alternatief worden gekozen voor publicatie via platformen als **TenderNed**, het **Pachtportaal**, **Funda** en/of **sociale mediakanalen** van de gemeente. Dit draagt bij aan een uniforme publicatie en het waarborgen van mededingingsruimte. Vervolgens vindt de selectiefase, de gunningsfase, de beoordeling en de bekendmaking van de gunning plaats.

6.2 Publicatie bij toepassing uitzonderingsregel (één-op-één uitgifte)

Wanneer de uitzonderingsregel wordt toegepast en er *één-op-één* wordt uitgegeven (zoals beschreven in Hoofdstuk 5), publiceert de gemeente een bericht van het voornemen tot uitgifte in het **gemeentebblad** en op de **gemeentelijke website**.

Bij een dergelijke publicatie worden (één of meerdere van) de volgende onderdelen gepubliceerd:

- het voornemen tot uitgifte van de onroerende zaak (beschikbaarheid) en de naam van de betreffende partij;
- de omschrijving van het object (adres, kadastrale gegevens);

- de voorwaarden van de te sluiten overeenkomst (de kernvoorwaarden);
- een motivering waarom er sprake is van één serieuze gegadigde met betrekking tot de uit te geven onroerende zaak;
- een rechtsbeschermingstermijn.

6.3 Reactietermijn van 20 kalenderdagen na publicatie

Eventuele andere gegadigden bij een één-op-één-uitgifte of deelnemers aan een openbare selectieprocedure krijgen de gelegenheid om binnen 20 kalenderdagen na de publicatie:

- een zienswijze bij het college in te dienen;
- een klacht bij het college in te dienen;
- een kort geding bij de rechtbank in te stellen.

Gedurende de termijn van twintig dagen wordt het sluiten van de overeenkomst opgeschort ('standstill'). Alleen in uitzonderingsgevallen kan het college besluiten om de overeenkomst eerder te sluiten, mits er sprake is van zwaarwegende omstandigheden. In die gevallen, en bij een één-op-één uitgifte, wordt in de conceptovereenkomst een **totstandkomingsvoorbehoud*** opgenomen, zodat de overeenkomst pas juridisch tot stand komt zodra aan deze voorwaarde is voldaan (een voorbeeldbepaling is opgenomen in bijlage 3).

Daarnaast wordt in de overeenkomst een **vrijwaringsclausule**** opgenomen om de gemeente te beschermen tegen risico's (een voorbeeldbepaling is opgenomen in bijlage 4).

/ De tekst van de voorbeeldpublicaties in de bijlagen dienen uitsluitend ter illustratie en hebben geen bindende betekenis voor een overeenkomst in een specifiek dossier.*

6.4 Geen reactie binnen termijn

Als er binnen de termijn van 20 kalenderdagen na publicatie geen zienswijze of klacht is ingediend, en er geen kort geding is ingesteld, dan hervat de gemeente de procedure door ondertekening van de overeenkomst zonder verdere publicatie.

6.5 Zienswijze of klacht, geen kort geding

Indien binnen de termijn van 20 dagen een zienswijze of klacht wordt ingediend, en er is geen kort geding ingesteld, dan wordt de zienswijze of klacht eerst beoordeeld door het college. Daarna wordt besloten of de transactie doorgang vindt, wordt aangepast of wordt afgezien van uitvoering.

6.6 Kort geding

Indien er een kort geding is ingesteld, dan wacht de gemeente de uitspraak af. Vervolgens wordt gehandeld conform het oordeel van de rechter, of, als het college niet eens is met het oordeel, dan wordt er een bodemprocedure gevoerd.

Hoofdstuk 7. Gevolgen voor reeds afgeronde transacties en de rol van de notaris

In het zogeheten *Didam-II*-arrest⁹ heeft de Hoge Raad geoordeeld dat de uitgangspunten uit het oorspronkelijke *Didam*-arrest met terugwerkende kracht van toepassing zijn. Hiermee verduidelijkt de Hoge Raad dat het arrest geen nieuw recht creëert, maar een nadere invulling geeft aan bestaande rechtsbeginselen. Gemeenten waren dus ook vóór het *Didam*-arrest reeds gebonden aan het gelijkheidsbeginsel, de *Didam*-regels vormen slechts een concretisering daarvan.

Nietigheid en vernietigbaarheid

Een overeenkomst die tot stand is gekomen in strijd met het gelijkheidsbeginsel is op zichzelf niet nietig of vernietigbaar. Wel geldt dat een overheidslichaam dat handelt in strijd met de *Didam*-regels in beginsel onrechtmatig handelt tegenover een (potentiële) gegadigde die geen eerlijke kans heeft gekregen. Dit kan ertoe leiden dat de gemeente aansprakelijk is voor schade, of dat een rechter haar verbiedt om de overeenkomst uit te voeren.

Rol van de notaris (KNB-richtlijn)

Op basis van richtlijnen van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) vervult de notaris een poortwachtersfunctie. Bij gemeentelijke verkoop of vestiging van zakelijke rechten moet de notaris nagaan of de *Didam*-regels zijn toegepast. In dat kader stelt de notaris gerichte vragen aan de gemeente over de motivering en de gevolgde selectieprocedure. De gemeente dient deze vragen - waar nodig - gemotiveerd te beantwoorden. Hiermee draagt de notaris bij aan de rechtmatigheid en transparantie van overheidsoptreden bij vastgoedtransacties.

⁹ 'Didam II' verwijst naar het arrest van de Hoge Raad op 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1661) waarin werd verduidelijkt hoe er moeten worden omgegaan met de regels uit het eerdere *Didam*-arrest ('*Didam I*'). Als een overheidslichaam in strijd handelt met de *Didam*-regels, kan dit (mogelijk) als onrechtmatig worden aangemerkt. Een (potentiële) gegadigde die geen gelijke kans heeft gekregen, kan dan schadevergoeding eisen op grond van onrechtmatige daad. Daarnaast kan een benadeelde partij, zolang er nog geen definitieve koopovereenkomst is gesloten of zolang de levering van de onroerende zaak nog niet heeft plaatsgevonden, een vordering instellen om de verkoop of levering te blokkeren.

Hoofdstuk 8. Gevolgen voor lopende transacties en onderhandelingen

De Didam-regels die in deze beleidsregel zijn uitgewerkt, worden door de gemeente momenteel (deels) al toegepast. Het kan echter voorkomen dat de gemeente voorafgaand aan de publicatie van het Didam-arrest al in onderhandeling was met een bepaalde partij.

Indien sprake is van gerechtvaardigd vertrouwen van de wederpartij, zoals bedoeld in het vertrouwensbeginsel, zal de gemeente dit vertrouwen in beginsel respecteren en nakomen. Dit betekent dat de wederpartij erop mag vertrouwen dat de gemeente eerdere toezeggingen of toezeggingen tijdens onderhandelingen in acht neemt.

Als zich echter eerder geïnteresseerden bij de gemeente hebben gemeld en deze partijen destijds zonder goede motivering zijn afgewezen, en de huidige wederpartij geen gerechtvaardigd vertrouwen kan ontlenen aan de stand van de onderhandelingen dat een overeenkomst tot stand zal komen, dan moet de gemeente de onderhandelingen afbreken en een openbare selectieprocedure organiseren. Welke route wordt gekozen, hangt af van de omstandigheden van het individuele geval.

Om juridische risico's te beperken, wordt aanbevolen dat bij lopende onderhandelingen over één-op-één-uitgiften in de conceptovereenkomst een opschortende voorwaarde met een totstandkomingsvoorbehoud wordt opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat de overeenkomst pas daadwerkelijk tot stand komt zodra aan de voorwaarde is voldaan, terwijl het vertrouwen van de wederpartij zorgvuldig wordt gerespecteerd.

Hoofdstuk 9. Bevoegdheid college, aanvullings- en afwijkingsbevoegdheid, voorrang specifieke beleidsdocumenten, inwerkingtreding, evaluatie en actualisering

Bevoegdheid van het college

Het college van burgemeester en wethouders is op grond van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bevoegd om beleidsregels vast te stellen met betrekking tot de uitoefening van aan het college toekomende bevoegdheden.

Déze beleidsregel heeft meer specifiek betrekking op de wijze waarop het college uitvoering geeft aan zijn bevoegdheid om privaatrechtelijke rechtshandelingen aan te gaan, waaronder de verkoop van gemeentelijke eigendommen. Deze bevoegdheid is vastgelegd in artikel 160, eerste lid, onder d, van de Gemeentewet.

De beleidsregel geeft richting aan de toepassing van de uitgangspunten uit het Didam-arrest, binnen de kaders die eerder al door de gemeenteraad zijn vastgesteld, bijvoorbeeld via verordeningen of het gemeentelijk grondbeleid.

Aanvullings- en afwijkingsbevoegdheid

Indien zich een situatie voordoet die niet binnen de reikwijdte van deze beleidsregel valt, of waarin toepassing van de beleidsregel leidt tot een onredelijk of onbillijk gevolg, kan het college van burgemeester en wethouders besluiten om:

- een aanvullende regeling te treffen, of
- gemotiveerd af te wijken van deze beleidsregel.

Een dergelijk besluit wordt zorgvuldig gemotiveerd en openbaar gemaakt, met inachtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en in lijn met de heersende leer in de Didam-jurisprudentie.

Voorrang specifieke beleidsregels

Wanneer binnen de gemeente andere formeel vastgestelde beleidsdocumenten van toepassing zijn waarin specifieke regels zijn opgenomen die afwijken van deze algemene beleidsregel, dan prevaleren die specifieke beleidsregels.

Dit geldt met name voor situaties waarin de uitgifte plaatsvindt op basis van specifieke beleidsdoelstellingen, zoals benoemd in Hoofdstuk 5 (uitzonderingen bij één-op-één uitgifte). In dergelijke gevallen kunnen beleidsmatige overwegingen van het ándere beleidsdocument rechtvaardigen dat er één-op-één wordt uitgegeven.

Publicatie en inwerkingtreding

De beleidsregel treedt in werking op de datum van publicatie en blijft van kracht totdat het college een besluit tot aanvulling of afwijking neemt.¹⁰

Relatie met gemeenteraad en overige beleidskaders

Deze beleidsregel vult de door de gemeenteraad vastgestelde beleidsdocumenten aan, zoals de Nota Grondbeleid, Nota Grondprijnsbeleid, het Vastgoedbeleid en de Beleidsnota Snippergroen. Bij zowel de vaststelling als de actualisatie van deze beleidsregel wordt de gemeenteraad geïnformeerd.

Indien wijzigingen in de bovengenoemde beleidsdocumenten gevolgen hebben voor deze beleidsregel, wordt de regeling daarop afgestemd en aangepast. De gemeenteraad behoudt zijn kaderstellende rol en kan het college verzoeken om de beleidsregel te herzien of te actualiseren, zodat de uitvoering blijvend aansluit bij het gemeentelijk beleid.

Evaluatie en actualisering

Deze beleidsregel hiernaast wordt jaarlijks geëvalueerd, of eerder indien ontwikkelingen in wet- en regelgeving of jurisprudentie daartoe aanleiding geven - bijvoorbeeld nieuwe uitspraken van de Hoge Raad. De uitkomst van de evaluatie wordt aan het college ter kennisname aangeboden. Waar nodig wordt de beleidsregel aangepast en opnieuw vastgesteld door het college, zodat de uitvoering blijvend aansluit bij actuele wetgeving, jurisprudentie en gemeentelijk beleid.

¹⁰ Het college kan ook besluiten tot het (geheel) intrekken van de beleidsregel omdat het verouderd of overbodig is geworden, óf, indien het gedeeltelijk of volledig wordt vervangen door een nieuwe (versie van de) beleidsregel in het kader van duidelijkheid en rechtszekerheid; in vorenbedoelde gevallen is een *intrekkingsbesluit* door het college vereist.

Bijlage 1: Publicatiebericht openbare selectieprocedure

Publicatie openbare selectieprocedure

Objectinformatie

Adres: [straatnaam] [postcode] te [plaats].

Kadastraal perceel: gemeente [@], sectie [@], nummer [@].

Perceelgrootte: [@]m².

Bestemming: [*@conform vigerende bestemmingsplan*].

Voornemen tot aangaan overeenkomst

De gemeente maakt bekend dat zij voornemens is een [@]overeenkomst aan te gaan voor bovenvermeld object voor [*@de toegestane activiteiten en gebruik vermelden*]. Om te komen tot een zorgvuldige selectie van een geschikte kandidaat organiseert de gemeente een openbare selectieprocedure.

Selectiecriteria

Geïnteresseerden kunnen zich aanmelden voor deelname aan de selectieprocedure. De selectie zal plaatsvinden op basis van de volgende selectiecriteria:

- [*@opsomming selectiecriteria Hoofdstuk 4.1 - al dan niet met wegingscriterium*].

Selectieprocedure

De selectie vindt plaats door middel van een [@enkel- of meervoudige] selectieprocedure, bestaande uit [*@korte omschrijving procedure Hoofdstuk 4.2*].

Inschrijving

Geïnteresseerden worden uitgenodigd om uiterlijk binnen 20 dagen na publicatie hun interesse kenbaar te maken en een inschrijving in te dienen. De inschrijving moet bestaan uit:

- [*@opsomming Hoofdstuk 4.3 (onder 3.a.2 en 3.b.2 en 3: onvoorwaardelijk bod, instemming voorwaarden, e.d.)*].

[@optie I: gemeente als contactpersoon]

Aanmeldingen, voorstellen of vragen kunnen worden gestuurd naar: [*@e-mailadres*]@debuch.nl, onder vermelding van: 'selectieprocedure [*@dossiernaam*]'. De uiterste datum voor indiening is: [*@datum en tijdstip*].

[@optie II: andere contactpersoon, bijv. makelaar indien op *Funda*]

Aanmeldingen, voorstellen of vragen kunnen worden gestuurd naar: [*@e-mailadres*], onder vermelding van: 'selectieprocedure [*@dossiernaam*]'. De uiterste datum voor indiening is: [*@datum en tijdstip*].

Beoordeling en mededeling gunningsbesluit

Na beoordeling van de ingediende voorstellen wordt op basis van de genoemde selectiecriteria en inschrijvingsvereisten de meest geschikte kandidaat geselecteerd en vervolgens wordt het gunningsbesluit bekendgemaakt aan alle deelnemers.

Reactie- en vervaltermijn

Indien u zich niet kunt verenigen met het gunningsbesluit, dan moet u dit uiterlijk binnen twintig (20) kalenderdagen na de dag van publicatie kenbaar maken door:

- een zienswijze of klacht in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders;
- een kort geding in te stellen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, locatie Alkmaar.

U moet uw bezwaar of afschrift van de dagvaarding tevens binnen voormelde termijn sturen naar het e-mailadres: juridischvastgoed@debuch.nl, onder vermelding van: '[@]'.

Vervolgtraject: bij geen reactie, onvoorwaardelijke overeenkomst

Indien na afloop van de termijn van twintig (20) kalenderdagen na de dag mededeling van het gunningsbesluit, geen zienswijze of klacht is ingediend, en geen kort geding is ingesteld, dan wordt de voorgenomen overeenkomst onvoorwaardelijk gesloten. Alsdan vervallen uw rechten om in of buiten rechte op te komen tegen het voornemen om de overeenkomst te sluiten of tegen de gesloten overeenkomst zelf, althans u heeft deze rechten dan verwerkt. Dit verval van rechten omvat alle rechten en (rechts-)vorderingen, ook die tot het aanhangig maken van een bodemprocedure en rechten op schadevergoeding.

Voorbehoud van gunning

Indiening van een inschrijving betekent geen garantie op gunning. Alleen volledige en tijdige inzendingen worden in de beoordeling meegenomen. De gemeente behoudt zich het recht voor om:

- a. de selectieprocedure op te schorten;
- b. de selectieprocedure stop te zetten en het betreffende recht niet uit te geven of met meerdere partijen in overleg te treden, indien daartoe aanleiding bestaat;
- c. de selectieprocedure te herstarten;
- d. de tijdsplanning te wijzigen;
- e. de selectiebeslissing in te trekken of te wijzigen, zonder op enigerlei wijze schadeplichtig te zijn in geval van gebruikmaking van dat recht.

Door deelname aan de selectieprocedure verklaart de deelnemer zich akkoord met dit voorbehoud.

Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan de vereisten zoals geformuleerd in het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778, het 'Didam-arrest') en het arrest van 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1661).

Vragen?

Voor eventuele vragen over deze publicatie kunt u contact opnemen via voormeld e-mailadres. Het stellen van vragen schort niet de termijn op waarbinnen bezwaren moeten kenbaar worden gemaakt of een kort geding aanhangig moet worden gemaakt, zoals hiervoor bedoeld.

Bijlage 2: Publicatiebericht één-op-één uitgifte

Publicatie aangaan [@]overeenkomst [@] te [@]

Objectinformatie

Adres: [straatnaam] [postcode] te [plaats].

Kadastraal perceel: gemeente [@], sectie [@], nummer [@].

Perceelgrootte: [@]m².

Voornemen tot aangaan overeenkomst

De gemeente maakt bekend dat zij voornemens is een [@]overeenkomst aan te gaan met [@], in het kader van [i>@omschrijving activiteiten en gebruik].

Motivatie

De gemeente is van oordeel dat sprake is van één serieuze gegadigde. Op basis van objectieve, toetsbare en redelijke gronden wordt [@] aangemerkt als enige serieuze gegadigde, vanwege het volgende:

[i>@concrete motivering invoegen].

Reactie- en vervaltermijn

Indien u zich niet kunt verenigen met dit voornemen, omdat u meent zelf als serieuze gegadigde in aanmerking te komen, dan moet u dit uiterlijk binnen twintig (20) kalenderdagen na de dag van publicatie kenbaar maken door:

- een zienswijze of klacht in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders;
- een kort geding in te stellen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, locatie Alkmaar.

U moet uw bezwaar of afschrift van de dagvaarding tevens binnen voormelde termijn sturen naar het e-mailadres: juridischvastgoed@debuch.nl, onder vermelding van: '[@]'.

Vervolgtraject: bij geen reactie, onvoorwaardelijke overeenkomst

Indien na afloop van de termijn van twintig (20) kalenderdagen na de dag van publicatie, geen zienswijze of klacht is ingediend, en geen kort geding is ingesteld, dan wordt de voorgenomen overeenkomst onvoorwaardelijk gesloten. Alsdan vervallen uw rechten om in of buiten rechte op te komen tegen het voornemen om de overeenkomst te sluiten of tegen de gesloten overeenkomst zelf, althans u heeft deze rechten dan verwerkt. Dit verval van rechten omvat alle rechten en (rechts-)vorderingen, ook die tot het aanhangig maken van een bodemprocedure en rechten op schadevergoeding.

Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan de vereisten zoals geformuleerd in het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778, het 'Didam-arrest') en het arrest van 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1661).

Vragen?

Voor eventuele vragen over deze publicatie kunt u contact opnemen via voormeld e-mailadres.

Het stellen van vragen schort niet de termijn op waarbinnen bezwaren moeten kenbaar worden gemaakt of een kort geding aanhangig moet worden gemaakt, zoals hiervoor bedoeld.

Bijlage 3: Totstandkomingsvoorbehoud

Artikel [@] Totstandkomingsvoorbehoud

- [@].1 De gemeente uitvoering heeft gegeven aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778 ('Didam-arrest') en het arrest van 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1661) door
 Keuzeblok: één-op-één- uitgifte
 [@]het voornemen tot het aangaan van deze overeenkomst vooraf te publiceren.
 Einde Keuzeblok: één-op-één- uitgifte
 Keuzeblok: openbare selectieprocedure
 [@]middel van het doorlopen van een openbare selectieprocedure en het publiceren van deze procedure. De uitkomst van deze selectieprocedure - die aanleiding vormt om deze overeenkomst te sluiten - heeft de gemeente bekendgemaakt aan de alle niet geselecteerde deelnemers aan de selectieprocedure, waarbij de gemeente een termijn van twintig (20) kalenderdagen heeft gegeven een klacht in te dienen, om bezwaar te maken of om in rechte op te komen tegen het voornemen tot het aangaan van deze overeenkomst.
 Einde keuzeblok: openbare selectieprocedure
- [@].2 Gelet op het bovenstaande komt onderhavige overeenkomst niet tot stand nadat duidelijk is:
- dat, binnen genoemde termijn geen gerechtelijke procedure aanhangig is gemaakt en geen bezwaren kenbaar zijn gemaakt die aanleiding geven om het aangaan van de overeenkomst te heroverwegen;
 - dan wel, indien wel een gerechtelijke procedure aanhangig is gemaakt, dat onherroepelijk uitspraak is gedaan en die uitspraak de ondertekening, inwerkingtreding en/of uitvoering van de overeenkomst niet in de weg staat;
 - dat, binnen genoemde termijn geen gerechtelijke procedure aanhangig is gemaakt, maar wel bezwaren kenbaar zijn gemaakt die aanleiding geven om het aangaan van de overeenkomst te heroverwegen, deze bezwaren uiteindelijk geen aanleiding geven om af te zien van het aangaan van de overeenkomst.
- [@].3 Indien de voorbehouden, als vermeld in het voorgaande lid, zijn komen te vervallen, dan treedt deze overeenkomst onherroepelijk en definitief in werking.
- [@].4 De gemeente zal uiterlijk binnen vijf (5) werkdagen na het bekend worden schriftelijk aan [@wederpartij] mededelen of de overeenkomst wel of niet in werking treedt.

Bijlage 4: Vrijwaringsbeding

Artikel [@] Vrijwaringsbeding

[@]. Indien blijkt dat de gemeente bij het aangaan van deze overeenkomst heeft gehandeld in strijd met het bepaalde in genoemde Didam-arresten, artikel 3:14 en/of de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de gemeente als gevolg daarvan tekortschiet in de nakoming van de overeenkomst, is de gemeente niet aansprakelijk voor de schade die [@wederpartij] daardoor lijdt en is de gemeente geen enkele vergoeding verschuldigd wegens kosten of schade hoe ook genaamd. [@wederpartij] is hiermee bekend en aanvaardt dit risico.

CONCEPT