



GEPUBLICEERD: 13 JANUARI 2023

Het gelijkheidsbeginsel

Bij het sluiten van een overeenkomst staat in beginsel de contractsvrijheid van partijen voorop. Dat betekent dat een (rechts)persoon vrij is om te bepalen óf hij een overeenkomst sluit, met wie hij deze overeenkomst sluit en onder welke voorwaarden hij deze overeenkomst sluit.

Voor overheden werkt dat beginsel iets anders. Hun contractsvrijheid wordt ingeperkt. Op grond van art. 3:14 BW dienen zij bij het aangaan en uitvoeren van (privaatrechtelijke) overeenkomsten de geschreven en ongeschreven regels van het publiekrecht in acht te nemen, zoals het gelijkheidsbeginsel.

In het Didam-arrest heeft de Hoge Raad bepaald dat uit dat gelijkheidsbeginsel voortvloeit dat de overheid geen onroerend goed exclusief aan één partij mag aanbieden en verkopen; andere (potentiële) gegadigden moeten kunnen meedingen. Als uitzondering heeft te gelden als de contractspartij aan te merken is als “*enige serieuze gegadigde*”. Voor meer informatie daarover kunt u onze [vorige blog](#) over het Didam-arrest raadplegen.

Maar hoe zit dat nu met huur?

Naar aanleiding van het Didam-arrest is er de nodige onduidelijkheid over de reikwijdte en implicaties van het arrest. Gelden de criteria uit het Didam-arrest enkel voor een overheidsorgaan dat onroerend goed verkoopt, of geldt het ook voor andere wijzen van uitgifte van grond door een overheidsorgaan zoals huur of pacht?

In een uitspraak van de [voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland](#) kwam dit al eens aan de orde. Daar was de vraag of de criteria uit het Didam-arrest ook bij het verlengen van een huurovereenkomst met een overheidsorgaan van toepassing zijn.

De voorzieningenrechter overweegt daar dat, nog afgezien van de vraag of de in het Didam-arrest geformuleerde criteria in huursituatie van toepassing zijn, de bodemrechter waarschijnlijk zal oordelen dat er nu er sprake is van de uitzondering van de “*enige serieuze gegadigde*”. Het ging in dit geval namelijk om de verlenging van reeds bestaande huurovereenkomsten, en de zittende huurders zijn de enige serieuze gegadigden voor verlenging van de

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg

huurovereenkomsten.

Recentelijk is nogmaals het Didam-arrest aan de orde gekomen in een huurkwestie. De voorzieningenrechter van de [rechtbank Midden-Nederland](#) heeft in een kort geding vonnis, zich uitgesproken over de toepassing van het Didam-arrest bij (tijdelijke) verhuur door een overheidsorgaan.

De gemeente Nieuwegein had met de supermarktketen Aldi een huurovereenkomst voor bepaalde tijd gesloten met betrekking tot een stuk grond in eigendom van de gemeente. Aldi mocht daar een tijdelijke supermarkt exploiteren voor de duur van 5 jaar. De gemeente heeft haar voornemen om de tijdelijke huurovereenkomst gestand te doen in het gemeenteblad aangekondigd en vermeld dat Aldi de enige serieuze gegadigde is. Direct na deze publicatie starten een aantal andere supermarkten in de regio een kort geding waarin zij vorderen dat het de gemeente verboden wordt uitvoering te geven aan de huurovereenkomst. Zij vorderen dat de gemeente alsnog een openbare selectieprocedure moet organiseren conform het Didam-arrest.

De voorzieningenrechter stelt dat de Hoge Raad in het Didam-arrest een helder uitgangspunt heeft geformuleerd voor privaatrechtelijk overheidshandelen. Er is geen reden om aan te nemen dat het gelijkheidsbeginsel – in de zin van het bieden van gelijke kansen – zich enkel voordoet bij verkoop van een onroerende zaak door de overheid. Deze situatie doet zich ook voor bij (tijdelijke) verhuur van een onroerende zaak door de overheid, mits er daarvoor meer dan één geïnteresseerde is.

De voorzieningenrechter overweegt dat de gemeente in dit geval redelijkerwijs had moeten verwachten dat er ook andere supermarkten geïnteresseerd zouden zijn om de gemeentegrond te huren. Daarmee oordeelt de voorzieningenrechter dat de gemeente in strijd heeft gehandeld met het gelijkheidsbeginsel. Aan de gemeente wordt verboden uitvoering te geven aan de huurovereenkomst en zij wordt verplicht alsnog een openbare selectieprocedure op te tuigen.

De supermarkten hebben ook een dwangsom gevorderd. De gemeente voert aan dat het opleggen van een dwangsom niet nodig is, omdat zij zich aan de uitspraak van de voorzieningenrechter zal houden. Desalniettemin oordeelt de voorzieningenrechter dat gelet op recente ontwikkelingen, niet altijd meer kan worden vertrouwd op het woord van de overheid. Daarom wordt de dwangsom toch opgelegd. Ondanks het feit dat dit slechts één uitspraak is, zou dit het begin kunnen zijn van een trendbreuk. Doorgaans wordt er in beginsel op vertrouwd dat de overheid verplichtingen uit rechterlijke uitspraken nakomen, met als gevolg dat er geen dwangsom wordt opgelegd (zie bijvoorbeeld deze uitspraken: [Rechtbank den Haag](#), [Rechtbank Noord-Nederland](#)). Juridische scherpte is op dit punt dus geboden.

Het Didam-arrest roept nog veel vragen op. In recente rechtspraak komen de eerste onduidelijkheden aan de orde maar er is nog veel onzeker. Loopt u tegen dergelijke problemen aan of wil u meer weten over (de implicaties van) het Didam-arrest? Neem dan contact op met [Els Huisman](#).

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg



MR. DRS. ELS HUISMAN

Advocaat

e.huisman@devoort.nl

[013-4668884](tel:013-4668884)

MR. ANNE VAN BEIJSTERVELDT

Advocaat

a.vanbeijsterveldt@devoort.nl

[013-4668819](tel:013-4668819)



SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg