



DIDAM-ARREST

MR. DRS. ELS HUISMAN

GEPUBLICEERD: 25 AUGUSTUS 2022

Het Didam-arrest: hoe zit het nou ook alweer?

Op grond van [de wet](#) mag een bevoegdheid van de overheid niet worden uitgeoefend in strijd met de regels van het publiekrecht. Een van die regels is het gelijkheidsbeginsel. Eind vorig jaar heeft de Hoge Raad in het [Didam-arrest](#) 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. Het overheidslichaam moet een selectieprocedure voor de beoogd koper opstellen met criteria die objectief, toetsbaar en redelijk zijn. De hierboven toegelichte selectieprocedure is niet vereist als bij voorbaat al vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop.

Gevolgen Didam-arrest

Deze uitspraak heeft potentieel verstreckende gevolgen voor de (vastgoed)praktijk. Een aantal problemen doen zich voor. Ten eerste lijkt de reikwijdte van het Didam-arrest nog niet geheel duidelijk. Uit [een uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant](#) blijkt dat grondruiltransacties óók onder de werking van de regels uit het Didam-arrest vallen. De vraag is of de regel uit het arrest ook geldt voor andere uitgiftes van grond: erfpacht- en opstalrechten en/of verhuur door overheden en andere (aan de ontwikkeling en realisatie van) vastgoed gerelateerde overeenkomsten. De precieze reikwijdte van het arrest zal zich uiteindelijk moeten uitkristalliseren in de jurisprudentie.

Daarnaast is de vraag hoe moet worden omgegaan met overeenkomsten die reeds gesloten zijn waarbij de overheid in strijd met voornoemd arrest het onroerend goed aan één partij heeft aangeboden en verkocht. Dit kan tot nietigheid leiden, maar dat is [niet per definitie zo](#). Voor lopende onderhandelingen met overheidsorganen kan het betekenen dat deze worden opgeschort, tot er meer duidelijkheid is over de implicaties van het Didam-arrest. Echter, het afbreken van onderhandelingen kan in bepaalde gevallen leiden tot schadeplichtigheid van het overheidsorgaan jegens de wederpartij; een dilemma dus.

Het Didam-arrest roept nog veel vragen op. In recente rechtspraak komen de eerste onduidelijkheden aan de orde maar er is nog veel onzeker. Dat blijkt ook uit de praktijk, die laat zien dat veel onderhandelingen met gemeentes vastlopen en uit behoedzaamheid worden gestaakt.

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

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](#).



MR. DRS. ELS HUISMAN

Advocaat

e.huisman@devoort.nl

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

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