

LEGAL UPDATE

Brief van ministerie over de implementatie van het *Didam*-arrest

Datum: 28 juni 2022

Afgelopen vrijdag, 24 juni jl., is een [brief](#) van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties verschenen naar aanleiding van het *Didam*-arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 ([ECLI:NL:HR:2021:1778](#)). De brief is gericht aan alle gemeenten en is bedoeld om hen nader te informeren over de wijze waarop het *Didam*-arrest kan worden geïmplementeerd in gemeentelijk (grond)beleid.

Voorkomen vertraging woningbouw door het *Didam*-arrest

De brief is met name ingegeven vanuit de wens om vertraging van woningbouw door het *Didam*-arrest te voorkomen. De brief bevat allereerst een samenvatting van het arrest en vervolgens een aantal algemene handvatten en aandachtspunten voor het organiseren van selectieprocedures en het vaststellen van beleid. Dit betreft weinig nieuws.

Werken met (preferente) partners mogelijk?

Onder de kop 'Mogelijkheden voor preferente partners' benoemt het ministerie vervolgens dat het in bepaalde gevallen wenselijk kan zijn om te kunnen werken met een preferente partner of vaste partners, zoals woningbouwcorporaties, die (mede) een rol hebben bij de uitvoering van publieke taken in het kader van de volkshuisvesting. Corporaties zijn vanwege de aan hen opgedragen (wettelijke) taak en eerder opgedane ervaring vaak een serieuze gegadigde voor de aankoop van gronden ten behoeve van woningbouw. Indien op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria gemotiveerd kan worden vastgesteld dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt, hoeft geen selectieprocedure te worden georganiseerd. Volgens het ministerie is het aldus mogelijk om (onderhands) te werken met (preferente) partners.

Daarvoor moet dan in beleid worden vastgelegd in welke gevallen, op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria, wel en niet een selectieprocedure zal worden georganiseerd om bepaalde maatschappelijke doelen te bereiken, zoals innovatie in (concepten voor) woningbouw op het gebied van duurzaamheid of de combinatie zorg-wonen. Hierbij moeten de kenmerken van de betreffende onroerende zaken en inzicht in de relevante markt worden betrokken. De wens om niet telkens een selectieprocedure te organiseren kan gerealiseerd worden door de ruimte die het *Didam*-arrest biedt – aldus het ministerie.

Hoewel de brief hiermee op het eerste gezicht niets nieuws beschrijft (de uitzonderingsmogelijkheid volgt immers expliciet uit het *Didam*-arrest zelf), is het niettemin opmerkelijk dat het ministerie blijkbaar meent dat het mogelijk zou moeten zijn om gemeentelijke gronden onderhands aan woningbouwcorporaties te verkopen, als zijnde de enige serieuze gegadigde.

Hoewel wij de mogelijkheid om de kring van gegadigden te beperken op basis van de beleidsvrijheid van gemeenten waarbij objectieve, toetsbare en redelijke criteria worden gehanteerd onderschrijven, menen wij dat niet al te snel mag worden aangenomen dat het mogelijk is om onderhands te contracteren met preferente partners. Immers: in elk individueel geval zal moeten worden onderzocht of en (vervolgens) beargumenteerd worden vastgesteld dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. Mogelijk zijn er in een gemeente meerdere woningbouwcorporaties actief of zijn er andere (commerciële) partijen eveneens bereid en in staat om de geformuleerde beleidsdoelstellingen van de gemeente te realiseren. Voor een algemene uitzondering om onderhands te kunnen contracteren met corporaties als preferente partners, biedt het *Didam*-arrest onzes inziens geen basis.

Praktische handleiding VNG en Neprom

In de brief wordt overigens aangekondigd dat het ministerie, in samenwerking met de VNG en Neprom, later met een praktische handreiking zal komen waarin een nadere duiding en praktische handvatten met betrekking tot de implementatie van het *Didam*-arrest in beleid zullen worden opgenomen. In die handreiking zal ook aandacht worden besteed aan de vraag hoe vertraging bij bestaande procedures zoveel mogelijk kan worden voorkomen.

Webinar 'Didam-arrest en contracteren: Wat u moet weten en waar u op moet letten'

Op 9 en 13 juni 2022 heeft Van Benthem & Keulen het webinar 'Didam-arrest en contracteren' georganiseerd. Tijdens het webinar op 9 juni 2022, georganiseerd voor overheidsjuristen, stond de *verkoop van overheidsgronden* centraal. Gedurende het webinar op 13 juni 2022 hebben wij bedrijfsjuristen en -functionarissen die betrokken zijn bij de *aankoop van overheidsgronden* bijgepraat.

Heeft u het webinar gemist en wilt u het webinar terugkijken? Neem dan contact op met Aletta Groeneveld (via alettagroeneveld@vbk.nl).

Dit is een Legal Update van Anne Kusters en Alrik Bijkerk.

Voor meer informatie:

Anne Kusters
+31 30 25 95 572
annekusters@vbk.nl

Alrik Bijkerk
+31 30 25 95 549
alrikbijkerk@vbk.nl