



Mr. R.J. Lucassen¹

Didam: wordt de uitzondering de regel?

Toen het Didam-arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 over grondverkoop door de overheid verscheen, veroorzaakte dat in het begin veel onrust. Sommigen vroegen zich af of één-op-één verkooptransacties voortaan taboe zouden zijn, omdat de openbare selectieprocedure tot maatstaf was verheven. Een voorlopige conclusie die op basis van de sindsdien verschenen lagere jurisprudentie lijkt te mogen worden getrokken, is dat de door de Hoge Raad geformuleerde uitzondering op het uitgangspunt dat bij schaarse gronden een openbare selectieprocedure moet worden gevolgd niet zo heel uitzonderlijk is. Het is zelfs de vraag, of de in het Didam-arrest voorgeschreven 'marsroute', in de praktijk niet vooral andersom wordt gelopen.

Contouren één-op-één verkoop overheidsgrond worden scherper

In het Didam-arrest (HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778) heeft de Hoge Raad overwogen dat bij gronduitgifte door de overheid uit het gelijkheidsbeginsel voortvloeit dat een openbare selectieprocedure op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria dient plaats te vinden indien er meerdere gegadigden voor de grond zijn of dat laatste redelijkerwijze te verwachten is. Als daarvan sprake is, kan men uitgaan van schaarste en dan moet als uitgangspunt een openbare selectieprocedure worden georganiseerd.

Tegelijk heeft de Hoge Raad een belangrijke uitzondering op dat uitgangspunt geformuleerd. Als namelijk bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijze mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop, mag zo'n openbare selectieprocedure achterwege worden gelaten. Maar in dat geval moet het overheidslichaam zijn voornemen tot verkoop wél tijdig voorafgaand aan de verkoop op zodanige wijze bekend maken dat een ieder daarvan kennis kan nemen. Daarbij moet worden gemotiveerd waarom op grond van de hiervóór bedoelde criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs aangenomen mag worden dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

Het was direct al duidelijk dat de precieze reikwijdte van deze formulering zich in de jurisprudentie zou moeten uitkristalliseren. Ten tijde van het schrijven van dit artikel (kopij afgesloten op 12 september 2022) zijn negen rechterlijke uitspraken gepubliceerd (waarvan zes in kort geding), die meer duidelijkheid scheppen over de contouren van de genoemde uitzondering (het vonnis van de rechtbank Gelderland van 17 augustus 2022, ECLI:NL:RBGEL:2022:4306, reken ik niet mee omdat daarin slechts een verwijzing naar het Didam-arrest voorkomt voor de hypothetische situatie dat de reserveringsovereenkomst niet door de gemeente Ede zou zijn ontbonden). Hierna bespreek ik deze jurisprudentie op hoofdlijnen.

Hoe om te gaan met overeenkomsten van vóór 26 november 2021?

¹ Mr. R.J. (Robert) Lucassen is als senior jurist grondzaken werkzaam bij Overwater Grondbeleid Adviesbureau te Strijen, rlucaassen@overwater-grondbeleid.nl.

Op basis van de tot nu toe verschenen jurisprudentie wordt deze vraag (nog) niet eenduidig beantwoord. In de eerste kort geding-zaak, die speelde in de gemeente Nieuwegein, bleek een 'oude' overeenkomst niet immuun voor een Didam-diagnose (rechtbank Midden-Nederland 18 maart 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:2017). De gemeente had in 2020 een koopovereenkomst gesloten met Shell over een zogeheten 'entreekavel' op een bedrijvenpark, terwijl de gemeente op dat moment al redelijkerwijs kon verwachten dat er meerdere geïnteresseerden voor die kavel zouden zijn. Er was nog niet geleverd. De rechtbank verwierp het verweer dat het Didam-arrest 'nieuw recht' vormde, waarmee de gemeente bij het sluiten van de koop geen rekening had kunnen houden. De rechtbank was van oordeel dat de Hoge Raad met zijn arrest invulling had gegeven aan bestaand recht. De rechtbank deed er zelfs nog een schepje bovenop door over de verplichting om het voornemen tot onderhandse verkoop vooraf bekend te maken te overwegen dat de gemeente daarvan vanuit het oogpunt van rechtsbescherming op de hoogte had kunnen zijn ook vóór het Didam-arrest.

Het rechter oordeelde dat de gemeente had gehandeld in strijd met het gelijkheidsbeginsel en daarom geen uitvoering mocht geven aan de koopovereenkomst. De gemeente werd in de gelegenheid gesteld om alsnog het juiste traject te volgen. Het kwam dus niet tot een nietigverklaring van de reeds gesloten overeenkomst, omdat niet viel uit te sluiten dat de gemeente er alsnog in zou slagen om genoegzaam te motiveren waarom Shell in feite de enige serieuze gegadigde voor de bedrijfskavel zou zijn. Daarbij speelde een rol dat Shell de beoogde exploitatie zou voeren met inachtneming van de door de gemeente nagestreefde duurzaamheidseisen én de omstandigheid dat Shell in dat geval twee LPG-vulpunten elders in de gemeente zou verwijderen, waardoor daar de door de gemeente verlangde woningbouw zou kunnen plaatsvinden.

Dat de hiervóór geformuleerde vraag echter ook anders kan worden beantwoord, volgt onder meer uit de hierna te bespreken zaak-Bergeijk. Daarin kwalificeert de rechtbank het Didam-arrest als een "wijziging in het toepasselijke juridische regime". Die opvatting is nauw verweven met de overweging dat een derde erop mag vertrouwen dat de overheid waarmee overeenstemming is bereikt, haar afspraken nakomt. Een opmerkelijke overweging, omdat naar mijn mening een beroep op het vertrouwensbeginsel in dit verband geen rol kan spelen als dat ertoe zou leiden dat een rechtshandeling die in strijd met het gelijkheidsbeginsel is verricht, niet in rechte zou kunnen worden aangetast.

In de zaak-Beverwijk ging het om de verlenging van huurovereenkomsten tussen de gemeente Beverwijk en een aantal exploitanten van strandpaviljoens en strandhuisjes betreffende de huur van stukken strand. Het college van burgemeester en wethouders stelde zich op het standpunt dat zolang de huurovereenkomsten louter als huurafspraken zouden worden vormgegeven, de gemeente de overeenkomsten één op één met de exploitanten zou kunnen sluiten c.q. verlengen en dat ze dan niet opnieuw openbaar op de markt hoefden te worden gebracht. De huurovereenkomsten werden daarop met 10 jaar verlengd, waarbij iedere huurder nota bene de optie verkreeg tot een tweede verlenging van andermaal 10 jaar. Een marktpartij die bij herhaling haar belangstelling bij de gemeente had getoond om ook een deel van het strand te mogen exploiteren, viste daarmee achter het net. In de kort geding-procedure stelde de gemeente dat er in deze situatie sprake was van zittende huurders (verkregen rechten), van mogelijke huurbescherming en dat de zittende huurders bereid waren geweest door middel van het sluiten van een convenant te voldoen aan wat de gemeente voor ogen had. Daarom was er volgens de gemeente geen sprake van een 'vrije situatie' en speelde het gelijkheidsbeginsel geen rol. Bovendien moesten volgens haar ook andere algemene beginselen zoals het vertrouwensbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en de behoefte aan rechtszekerheid in acht worden genomen.

De rechtbank Noord-Holland was van oordeel dat de gemeente redelijkerwijs had mogen aannemen dat de zittende huurders de enige serieuze gegadigden waren (rechtbank Noord-Holland 4 augustus 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:7046. Daarbij was van belang dat zij al investeringen hadden gedaan en dat zij mogelijk aanspraak konden maken op huurbescherming, naast het feit dat zij zich door middel van het convenant al hadden verbonden aan de door de gemeente gestelde eisen. Hooguit voor wat betreft het vooraf bekend maken van het voornemen tot verlenging van de huurovereenkomsten had de gemeente een steek laten vallen, maar volgens de rechtbank kon dat de gemeente niet worden verweten, omdat het Didam-arrest destijds nog niet was geweest. Ook deze rechtbank lijkt er dus vanuit te gaan dat het Didam-arrest ‘nieuw recht’ bevat.

Meerdere gegadigden en openbare selectieprocedure

Het Didam-arrest gaat over de uitgifte van schaarse grond door de overheid. Uit het arrest zelf volgt reeds dat voor het antwoord op de vraag of sprake is van schaarste niet beslissend is of andere, vergelijkbare onroerende zaken beschikbaar zijn, maar of (redelijkerwijs te verwachten valt dat) er meerdere gegadigden (zullen) zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak. In de zaak-Nieuwegein overwoog de rechtbank dat voor het antwoord op de vraag of sprake is van meerdere gegadigden (en dus schaarste), niet van belang is of zij over gelijkwaardige plannen voor de bebouwing van de grond beschikken; voldoende is dat zij “enige vorm van interesse” hebben getoond.

Dat een gemeente in haar toepassing van het Didam-arrest ook te ver kan doorschieten, bleek bij een uitgifteprocedure voor 23 woningbouw kavels georganiseerd door de gemeente Zevenaar. Zij had daarbij eerst een uitgifteprocedure gestart waarbij rekening werd gehouden met de datum waarop geïnteresseerden zich in het verleden bij de gemeente hadden gemeld en waarbij de rangvolgorde werd bepaald door de volgorde van inschrijving. Terwijl die eerste uitgifteronde nog liep, besloot de gemeente tot staking daarvan en tot het opstarten van een tweede uitgifteprocedure waarin de kavels door middel van loting zouden worden toegewezen. De gemeente besloot daartoe, omdat zij van mening was dat de eerste procedure in strijd was met de regels uit het Didam-arrest. De rechtbank ging hier niet in mee (rechtbank Gelderland 22 juni 2022, ECLI:NL:RBGEL:2022:3065). Zij was van oordeel dat de criteria die waren gehanteerd in de eerste procedure objectief, toetsbaar en redelijk waren. Door die procedure te staken, had de gemeente onrechtmatig gehandeld. Eisers mochten er namelijk gerechtvaardigd op vertrouwen dat er met hen een koopovereenkomst zou zijn gesloten als die eerste uitgifteprocedure niet was gestaakt. Dat gewekte vertrouwen raakt direct aan het in het bestuursrecht erkende vertrouwensbeginsel, één van de beginselen van behoorlijk bestuur waaraan de gemeente ook bij haar privaatrechtelijk handelen gebonden is.

Invulling van het begrip ‘enige serieuze gegadigde’

Heeft een partij aanvankelijk wel interesse getoond, maar zakt die belangstelling gaandeweg tot een punt dat het perspectief op wilsovereenstemming achter de horizon verdwijnt, dan kan vervolgens de situatie ontstaan dat een andere partij de enige overgebleven serieuze gegadigde is. Dat laatste was het geval in de gemeente Bergeijk. De Provincie Noord-Brabant stond voor de opgave om in het kader van Natura 2000 en de Kaderrichtlijn Water het profiel van een beek te verleggen. Daartoe was een grondruil vereist met een of meer particuliere eigenaren met gronden langs die beek. Nadat de gesprekken met een melkveehouder wegens passiviteit van die laatste op niets waren uitgelopen, trad de provincie over een grondruil in overleg met een paardenstoeterij, waarmee overeenstemming werd bereikt. De voorgenomen grondruil werd bekend gemaakt in het Provincieblad. Volgens de rechtbank

was de paardenstoeterij de enige (overgebleven) partij die de percelen kon leveren die de Provincie nodig had om haar natuurdoelen in het gebied te realiseren; zodoende was de stoeterij op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria aan te merken als enige serieuze gegadigde voor de aankoop van de percelen van de provincie. De rechtbank kende hierbij gewicht toe aan het vertrouwensbeginsel in die zin dat een derde erop mag vertrouwen dat de overheid waarmee overeenstemming is bereikt, haar afspraken nakomt (rechtbank Oost-Brabant 8 juli 2022, ECLI:NL:RBOBR:2022:2962).

In een zaak die zich voordeed in de gemeente Oldambt speelde het vertrouwensbeginsel een rol bij de vraag, met wie van de gegadigden de gemeente als eerste in overleg mocht treden over de uitgifte van een perceel grond. Zij had aan een bepaalde gegadigde 26 jaar geleden de toezegging gedaan dat zij, mocht het komen tot de verkoop en ontwikkeling van het betrokken perceel, als eerste met hem in overleg zou treden. Daarmee verkeerde die gegadigde in een andere positie ten opzichte van de gemeente dan de andere gegadigden (omwonenden van het te verkopen perceel) en was er dus geen sprake van gelijke gevallen. Die toezegging impliceerde volgens de rechtbank echter niet dat de gemeente ook verplicht was aan die gegadigde te verkopen, omdat de gemeente nu eenmaal ook rekening moest houden met de belangen en wensen van andere gegadigden (die er voornamelijk op neerkwamen dat zij geen belemmering van hun vrije uitzicht wilden). Dat had de gemeente in dit geval ook daadwerkelijk gedaan door in de koopovereenkomst een clause op te nemen dat het verkochte perceel niet mocht worden bebouwd of beplant met bomen. De gemeente mocht dan ook uitvoering geven aan de reeds gesloten koopovereenkomst en overgaan tot levering. Anders dan in de zaak-Nieuwegein het geval was, zag het hof geen reden om de gemeente te veroordelen, alsnog over te gaan tot het vooraf bekend maken van haar voornemen tot verkoop (Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 26 juli 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:6448). Wellicht hield dat ermee verband dat het de andere gegadigden niet zozeer ging om het verwerven van de gemeentekavel, maar vooral om waarborging van hun belang bij het 'open' blijven daarvan.

De gemeente Almere had in 2019 een vaststellingsovereenkomst gesloten met woningcorporatie Ymere. Daarin was opgenomen dat Ymere het recht verkreeg om in aanvulling op een eerdere prestatieafpraak 120 extra sociale huurwoningen in de gemeente te bouwen. In september 2021 sluiten deze partijen een reserveringsovereenkomst op grond waarvan de gemeente voor Ymere een gemeentelijk perceel reserveert en waarbij de woningcorporatie binnen een bepaalde termijn moet laten weten of zij voor de verkoop daarvan in aanmerking wil komen; zo ja, dan zou een koopovereenkomst worden gesloten. Ymere ontwikkelt een bouwplan en geeft aan dat zij de kavel wil kopen. Intussen heeft zich echter ook een commerciële partij als gegadigde voor het perceel gemeld; deze krijgt van de gemeente te horen dat de gemeenteraad het perceel heeft aangewezen voor sociale woningbouw en dat het daarmee alleen beschikbaar is voor woningcorporaties. Almere maakt haar voornemen om de kavel te verkopen aan Ymere op haar website bekend. Zij motiveert daarbij waarom zij alleen aan deze woningcorporatie wil verkopen: vanwege (a) de waarborgen die voortvloeien uit de Woningwet, (b) de afspraken die er al lagen, (c) het feit dat de beoogde ontwikkeling onderdeel vormt van de totale prognose voor alle in de gemeente werkzame woningcorporaties van de tot en met 2025 nieuw te bouwen sociale huurwoningen, en (d) omdat met de realisatie van de sociale huurwoningen tevens uitvoering wordt gegeven aan het gemeentelijk woonbeleid.

Deze gemeentelijke handelwijze vindt genade in de ogen van de rechtbank (rechtbank Midden-Nederland 22 augustus 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:3350). Deze is van oordeel dat de gemeente Almere gezien de inhoud van het gepubliceerde verkoopvoornemen, mede gelet op de haar toekomstige beleidsruimte, een voldoende gemotiveerd, objectief, toetsbaar en redelijk criterium ten grondslag heeft gelegd aan haar conclusie dat slechts één woningcorporatie voor de aankoop van het perceel in aanmerking kwam. De redelijkheid van het gehanteerde criterium schuilt voornamelijk in de regelgeving op grond van de Woningwet waaraan woningcorporaties gebonden zijn en de uitwerking

die één en ander heeft gekregen in de gemaakte prestatieafspraken. Dat biedt waarborgen, die private partijen niet bieden. Aangezien het volgens de rechtbank niet aannemelijk is dat de vorderingen van de gepasseerde gegadigde in een bodemprocedure zullen worden toegewezen, worden deze in dit kort geding afgewezen en mag de gemeente het perceel verkopen. Uit dit vonnis volgt dat de gemeente die tot een één-op-één gronduitgifte wil komen, er verstandig aan doet om dat voornemen stevig te verankeren in vastgesteld beleid en indien mogelijk, in geldende regelgeving. Vermeldenswaard is nog dat de afspraak over het extra te bouwen aantal sociale huurwoningen was opgenomen in een vaststellingsovereenkomst. Dat vormt een indicatie dat Ymere een bepaalde aanspraak jegens de gemeente Almere had, die zij geheel of gedeeltelijk wist om te zetten naar een nieuwe aanspraak op de gemeente om medewerking te verlenen aan de bouw van die 120 sociale huurwoningen. Dat roept de associatie op met een bouwclaim, een figuur waarvan mijns inziens valt te betogen dat deze de houder daarvan onder omstandigheden relatief snel positioneert als 'enige serieuze gegadigde' voor de aankoop van overheidsgrond.

De gemeente Zevenaar had haar voornemen om twee percelen als één geheel aan een gegadigde te verkopen tijdig vooraf bekend gemaakt en daarbij gemotiveerd waarom er slechts één serieuze gegadigde voor de aankoop in aanmerking kwam. Volgens de gemeente ontstond door de verkoop en herverkaveling een optimale situatie ten aanzien van woningbouw en parkeren en zorgde de nieuwe inrichting voor verbetering van de beeldkwaliteit van de betreffende straten. Dat zou bijdragen aan een integrale gebiedsontwikkeling. De gegadigde die zich gepasseerd voelde, kreeg bij de rechtbank Gelderland geen voet aan de grond. Deze oordeelde dat die gegadigde geen belanghebbende was, omdat deze niet de gehele percelen wenste te kopen, maar slechts een deel van één perceel, en dat was niet het verkoopobject dat de gemeente aanbood (rechtbank Gelderland 25 augustus 2022, ECLI:NL:RBGEL:2022:5141).

Niet alleen het wettelijk bevoegd bestuursorgaan is aan het Didam-arrest gebonden

In de zaak-Montferland was een openbare inschrijving georganiseerd voor een gemeentekavel, waarop de 'NVM-inschrijvingsvoorwaarden verkoop bij inschrijving' van toepassing waren verklaard. Daarin is opgenomen dat de definitieve gunning plaatsvindt door de gemeenteraad. Het college van B&W sluit een koopovereenkomst met de hoogste inschrijver onder het voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad. Nu had de gemeenteraad al eerder zijn voorkeur uitgesproken voor verkoop aan een gegadigde die als eerste belangstelling had getoond voor de kavel. Die gegadigde had echter niet deelgenomen aan de inschrijving, omdat hij van mening was dat hij al met de gemeente in gesprek was over aankoop. De gemeenteraad bleef bij zijn 'voorkeurskandidaat' en onthield zijn goedkeuring aan de koopovereenkomst met de hoogste bidder. Dat kon niet door de beugel, aldus de rechtbank (rechtbank Gelderland 6 april 2022, ECLI:NL:RBGEL:2022:1618). Dan had de gemeenteraad maar moeten protesteren tegen het voornemen van het college van B&W om een openbare inschrijvingsprocedure te organiseren met het argument dat er slechts één serieuze gegadigde voor de kavel in aanmerking kwam. Dat had de raad nagelaten en daardoor had de raad zelf in de hand gewerkt dat de opschortende voorwaarde (het voorbehoud van goedkeuring) niet in vervulling ging. In zo'n geval volgt uit de wet (artikel 6:23 lid 1 BW) dat de voorwaarde toch als vervuld geldt, wat hier betekende dat verkocht moest worden aan de hoogste bidder.

Dit oordeel is zeer begrijpelijk, nu uit de casus blijkt dat de gemeenteraad hier een (hele) scheve schaats had gereden (in feite was sprake van willekeur) en de uitkomst van de procedure voor de hand lag nu de gemeente uiteindelijk een verkoop bij inschrijving – een vorm van 'openbare selectieprocedure' – had georganiseerd, waarvoor elke gegadigde met een concreet bod had kunnen

inschrijven. Dat niet alleen het college van burgemeester en wethouders, maar in voorkomend geval ook de gemeenteraad aan de eisen van het Didam-arrest is gebonden, is weinig verrassend, nu de Hoge Raad in algemene zin spreekt over ‘het overheidslichaam’, en niet een specifiek bestuursorgaan noemt.

“Didam” geldt ook voor andere rechtshandelingen dan koop/verkoop

Al in de eerste commentaren op het arrest werd de verwachting uitgesproken dat de “marsroute” die de Hoge Raad heeft voorgeschreven voor de verkoop van overheidsgrond, naar analogie ook van toepassing zou zijn op andere vormen van gronduitgifte door een overheidslichaam, zoals ruil, erfpacht, het vestigen van opstalrecht, verhuur, bruikleen etc., dit gelet op de algemene termen waarin de Hoge Raad zijn overwegingen heeft geformuleerd en de notie dat er geen reden is waarom het gelijkheidsbeginsel niet evenzeer op dergelijke rechtshandelingen van toepassing zou zijn. Deze verwachting lijkt door de tot nu toe verschenen lagere rechtspraak in elk geval voor wat betreft grondruil (Bergeijk) en verhuur (Beverwijk) te worden bevestigd.

Betekenis voor de praktijk

Op grond van de negen in dit artikel besproken uitspraken kan de betekenis van het Didam-arrest voor de praktijk als volgt worden samengevat:

1. Een overeenkomst gesloten vóór 26 november 2021, waaraan nog geen uitvoering is gegeven, staat niet snel aan nietigverklaring/vernietiging bloot. Alleen in de zaak Nieuwegein oordeelt de rechtbank expliciet dat het Didam-arrest niet méér doet dan invulling geven aan bestaand recht; de gemeente wordt in de gelegenheid gesteld haar voornemen tot verkoop aan Shell alsnog op een voor ieder kenbare wijze bekend te maken. In de zaken Bergeijk en Beverwijk spreken de rechtbanken daarentegen wél van ‘nieuw recht’. Daarbij speelt het vertrouwensbeginsel een rol, respectievelijk de omstandigheid dat de betrokkenen al een eerder contract met de overheid hadden en investeringen hadden gedaan.
2. Naarmate de overheid de keuze voor een bepaalde gegadigde beter kan rechtvaardigen door die keuze te relateren aan vastgestelde beleidskaders, is de rechter er eerder van te overtuigen dat die gegadigde kan worden beschouwd als ‘enige serieuze gegadigde’ (Almere).
3. Aantoonbaar gedane toezeggingen door de overheid, ook al dateren zij van geruime tijd geleden, kunnen rechtvaardigen waarom die overheid als eerste met die gegadigde in overleg treedt over de gronduitgifte (Oldamt).
4. Een gegadigde kan ook kwalificeren als ‘de enige serieuze gegadigde’ die voor de aankoop in aanmerking komt, als een andere gegadigde met wie de overheid eerder in onderhandeling was getreden, formeel en/of feitelijk ‘is afgehaakt’ (Bergeijk).
5. Een gronduitgifte één-op-één zonder voorafgaande openbare selectieprocedure kan ook gerechtvaardigd zijn, omdat de ligging van de grond die de overheid in ruil voor de uitgifte wil verwerven, de bestemming c.q. het beoogde gebruik van de uit te geven grond, en/of de aard van het werk dat op het betrokken perceel dient te worden gerealiseerd (al dan niet in combinatie met de hoedanigheid van de beoogd realisator) maakt, dat vanuit de optiek van het algemeen belang uitgifte juist aan één bepaalde gegadigde het meest wenselijk moet worden geacht. Daarbij blijkt het van groot belang, dat het overheidslichaam de desbetreffende gronduitgifte duidelijk kan koppelen aan het vastgestelde beleid.

6. Een inschrijvingsprocedure voor bouw kavels waarbij objectieve, toetsbare en redelijke criteria worden gehanteerd geeft de hoogste bieder(s) voorrang boven anderen. Het overheidslichaam mag dan niet halverwege onder gelijktijdige stopzetting van de eerste, een tweede inschrijvingsprocedure op een andere grondslag starten. Dat is in strijd met het vertrouwensbeginsel (Zevenaar).
7. Uit de tot nu toe verschenen uitspraken blijkt er bij de rechtbanken terughoudendheid te bespeuren om de betrokken overheid te verplichten, het voornemen om één-op-één te contracteren alsnog vooraf te publiceren. Die terughoudendheid is wellicht te verklaren door het uitgangspunt van het contractenrecht dat overeenkomsten behoren te worden nagekomen (*pacta sunt servanda*). De betekenis hiervan zal naar verwachting in de loop der tijd afnemen, naarmate overheidslichamen in de toekomst meer conform de Didam-leidraad zullen handelen.
8. Hoewel het Didam-arrest betrekking heeft op grondverkoop door de overheid, tonen de sindsdien verschenen uitspraken aan dat de Didam-doctrine óók van toepassing is op andere vormen van gronduitgifte, zoals grondruil en verhuur. Verder bevat de zaak Almere een voorzichtige indicatie dat de door de Hoge Raad geformuleerde regels ook relevantie hebben voor bouwclaim-achtige situaties.
9. In de praktijk zal het veelal zo gaan dat door de betrokken overheid eerst wordt onderzocht, of op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria voor de desbetreffende gronduitgifte zich slechts één bepaalde, serieuze gegadigde aandient. Is dat het geval, dan moet het voornemen om met die gegadigde te contracten, goed worden gemotiveerd en tijdig voorafgaand aan de uitgifte worden gepubliceerd. De gemeentelijke website is daarvoor het meest aangewezen medium. Het is verstandig om daarbij voor eventuele bezwaarmakers een maximale termijn vast te stellen waarbinnen zij tegen de voorgenomen verkoopbeslissing een kort geding kunnen aanspannen, met de vermelding dat als niet binnen die termijn een kort geding aanhangig wordt gemaakt, het recht om nog bezwaar te maken is komen te vervallen (vervaltermijn). Vrij algemeen wordt aangenomen dat een termijn van 20 kalenderdagen volstaat.
10. De rechter toetst de gronduitgifte marginaal: “heeft het betrokken bestuursorgaan/overheidslichaam met inachtneming van de regels van het Didam-arrest in redelijkheid tot zijn besluit kunnen komen?”