

Van Doorne werkt vandaag al voor morgen.

---

# Didam II:

geen nietigheid of vernietigbaarheid, wel  
onrechtmatigheid bij strijd met de Didam-regels.

Van Doorne

15-11-2024



## Didam II: geen nietigheid of vernietigbaarheid, wel onrechtmatigheid bij strijd met de Didam-regels.

---

Waar ging Didam-I over?

In Didam-I oordeelde de Hoge Raad dat een overheidslichaam, wanneer het voornemens is een onroerende zaak te verkopen, ruimte moet bieden aan potentiële gegadigden om mee te dingen. Dit vloeit voort uit het gelijkheidsbeginsel. Het overheidslichaam moet de koper selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria. Dit geldt niet als er maar één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de verkoop. Ook dat dient te worden vastgesteld op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria.

## Vragen uit de praktijk en conclusie A-G Snijders

Het arrest heeft het nodige stof doen opwaaien en heeft geleid tot vele vragen vanuit de praktijk. Eerder heeft advocaat-generaal Snijders de Hoge Raad geadviseerd om de regels uit Didam-I beperkt uit leggen, zodat zij alleen van toepassing zijn op gevallen waarbij het overheidslichaam géén goede reden heeft om met een bepaalde gegadigde in zee te gaan. Bovendien meent Snijders dat het huidige recht geen grond biedt voor nietigheid of vernietigbaarheid van de overeenkomst indien deze tot stand is gekomen in strijd met de regels uit Didam-I. Zie daarover onze eerdere artikelen hier en hier.

## Oordeel Hoge Raad Didam-II

De Hoge Raad heeft in lijn met de conclusie van advocaat-generaal Snijders overwogen dat overeenkomsten die zijn gesloten in strijd met de regels uit Didam-I, niet nietig of vernietigbaar zijn. De uitleg die de Hoge Raad hieraan geeft, is dat het handelen in strijd met de regels uit Didam-I niet tot strijd leidt met een dwingende wetsbepaling in de zin van artikel 3:40 lid 2 BW en dat de regels uit Didam-I niet de strekking hebben om de geldigheid van daarmee strijdige rechtshandelingen aan te tasten.

De Hoge Raad heeft voorts verduidelijkt dat een overheidslichaam dat in strijd met de regels uit Didam-I een onroerende zaak verkoopt, in beginsel onrechtmatig handelt jegens andere potentiële gegadigden die ten onrechte geen kans hebben gekregen om de onroerende zaak te verwerven. Op grond van deze onrechtmatigheid kan het overheidslichaam schadeplichtig zijn jegens deze gegadigde. Daarnaast overweegt de Hoge Raad dat zolang nog geen koopovereenkomst is gesloten door het overheidslichaam of zolang de levering van de onroerende zaak nog niet heeft plaatsgevonden, aanleiding kan bestaan om op vordering van de gegadigde die (ten onrechte) geen eerlijke kans heeft gekregen het overheidslichaam te verbieden tot verkoop of levering van de onroerende zaak aan een ander over te gaan.

De regels uit Didam-I tasten de ruimte die aan overheidslichamen toekomt om ontwikkelingsplannen en ruimtelijke plannen te maken volgens de Hoge Raad niet aan. Wel zullen overheidslichamen in het geval dat in het kader van de plannen die worden gemaakt het voornemen ontstaat om een onroerende zaak te verkopen, de regels uit Didam-I moeten toepassen. Dit geldt volgens de Hoge Raad ook in het geval dat het overheidslichaam een plan heeft ontwikkeld met objectieve voorwaarden, waaraan slechts één partij zou kunnen voldoen. In een dergelijk geval zal het overheidslichaam het voornemen tot verkoop van de onroerende zaak tijdig bekend moeten maken op zodanige wijze dat eenieder daar kennis van kan nemen. Bij de bekendmaking zal het overheidslichaam – conform de regels uit Didam I – moeten motiveren waarom op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop van de onroerende zaak.

Meer in algemene zin heeft de Hoge Raad tevens overwogen dat de regels uit Didam-I er niet toe nopen dat onroerende zaken slechts nog via een veiling of aan de hoogste bieder mogen worden verkocht door overheidslichamen. Het is afhankelijk van de door het overheidslichaam op te stellen objectieve, toetsbare en redelijke criteria aan welke gegadigde een onroerende zaak in een specifiek geval mag worden verkocht.

Tot slot verduidelijkt de Hoge Raad dat de regels uit Didam-I ook van toepassing zijn op overeenkomsten die zijn gesloten vóór Didam I. Ook toen golden immers al de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waarop de regels uit de Didam I zijn terug te voeren.

## Conclusie

Met name het oordeel dat overeenkomsten die in strijd met Didam-I zijn gesloten niet nietig of vernietigbaar zijn, maar wel tot aansprakelijkheid van overheidslichamen op grond van onrechtmatige daad kunnen leiden, biedt de praktijk meer houvast bij de toepassing van de regels uit Didam-I. Het is nu afwachten om te bezien of de eerste schadevergoedingszaken in verband met overtredingen van de regels van Didam-I zich spoedig zullen aandienen, waarbij onder meer de verjaringsproblematiek en het feit dat dergelijke schade naar verwachting niet eenvoudig te onderbouwen zal zijn, eveneens een rol zullen spelen.

Heeft u vragen over de implicaties van Didam II? Het Team Vastgoed-, Bouw en Omgevingsrecht van Van Doorne denkt graag met u mee.



Nicole Soliana  
soliana@vandoorne.com  
+31652635097



Mark Moolhuizen  
Moolhuizen@vandoorne.com  
+31611388602



Michelle Koomen  
koomen@vandoorne.com  
+31611929475



Wouter Gootjes  
gootjes@vandoorne.com  
+31646057657

●  
+31 20 6789 123  
info@vandoorne.com

**Nederland**

Jachthavenweg 121  
1081 KM Amsterdam

**Verenigd Koninkrijk**

100 Bishopsgate  
EC2N 4AG Londen

Van Doorne werkt vandaag al voor morgen.

Van Doorne