

(Seminar Didam-arrest)

Niek Hoogwout, Pieter van den Oord, Marnix van Hemert en Dewi Britsemmer
12 december 2024

Introductie

Conclusie AG Snijders en Didam II

Didam in de praktijk

Didam en het aanbestedingsrecht

Handvatten vastgoedpraktijk

(Programma)

Ons team



Pieter van den Oord

Partner | Aanbestedingsrecht

M +31 6 2341 8447
T +31 0172 503 250
p.vandenoord@lagro.com



Niek Hoogwout

Partner | Aanbestedingsrecht

M +31 6 4382 9762
T +31 70 790 0130
n.hoogwout@lagro.com



Dewi Britsemmer

Advocaat | Aanbestedingsrecht

M +31 6 3414 2494
T +31 0172 503 250
d.britsemmer@lagro.com



Marnix van Hemert

Advocaat | Aanbestedingsrecht

M +31 6 4171 3894
T +31 0172 503 250
m.vanhemert@lagro.com

(Vragen?)

Stel ze in de chat!

LaGro

Your Legal Business Partner

Het Didam-arrest (2021)

Gelijkheidsbeginsel ex. artikel 3:14 BW

- Mededingingsruimte
- Transparantie

Objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria

Uitzondering: slechts één serieuze gegadigde

Conclusie AG Snijders (2024)

Andere invulling gelijkheidsbeginsel

- Redelijke en objectieve rechtvaardiging
- Slechts één serieuze gegadigde

Geen nietigheid noch vernietigbaarheid

- Maar: schadevergoeding o.g.v. onrechtmatige daad
- Tenzij: gekwalificeerde schending

Conclusie AG Snijders en Didam II (2024)

Temporele werking Didam-arrest

Geen nietigheid noch vernietigbaarheid

- Mogelijkerwijs schadeplichtigheid o.g.v. onrechtmatige daad
- Verbod tot levering, mits geen (overeenkomst) tot levering

Didam-regels ook van toepassing bij slechts één serieuze gegadigde

Didam in de praktijk

Zijn alle onduidelijkheden geadresseerd?

- Verduidelijking ten aanzien van:
 - Temporele werking
 - Sancties
 - Rechtsbescherming

Niet de gewenste verduidelijking ten aanzien van:

- Gelijke en ongelijke gevallen
- Objectieve rechtvaardiging
- Verbod tot levering

Verhouding Aanbesteding en Staatssteun

Aanbestedingsrecht:

- Rechtsbescherming
- Inrichting procedure
- Wezenlijke wijziging
- Enige serieuze gegadigde
- Transparantie

Staatssteun

- Marktconformiteit
- Consequenties bij niet-naleving
- Procedure regels

Handvatten vastgoedpraktijk

- Marktinitiatieven
- Maatschappelijke ontwikkelingen (urgentie woningbouw, maatschappelijke opgave woningbouw)
- Grondposities (strategisch inzetten)
- Beleidsstukken overheidslichaam; documenten waaraan overheidslichaam zich gecommitteerd heeft
- Beleidsvrijheid ruimtelijke ontwikkeling
- Inperken gegadigden sociale woningbouw
- Gerelateerde vastgoedkwesties, zoals huur

(Vragen?)

Dan gaan we verder met stellingen

LaGro

Your Legal Business Partner

Stelling marktinitiatieven

Ook na het Didam-arrest zijn er nog mogelijkheden voor marktinitiatieven

Stelling maatschappelijke ontwikkelingen

Door het Didam-arrest kunnen overheden minder snel inspelen op specifieke (lokale) woningbouwbehoeften, wat leidt tot gemiste kansen bij het oplossen van de woningcrisis

Stelling beleidsvrijheid

Het Didam-arrest dreigt zijn werking te verliezen doordat overheden flexibel met hun beleidsruimte om kunnen gaan

Stelling beleidsstukken

Beleidsstukken moeten concrete richtlijnen bevatten om overheidsbeslissingen in lijn met het Didam-arrest toetsbaar te maken

Stelling huur

*Het Didam-arrest wordt doorkruist als een
huurpand door een aandelenoverdracht door
de oorspronkelijke huurder feitelijk een andere
huurder krijgt*

Last but not least

De invloed van het Didam-arrest op de praktijk van gebiedsontwikkeling zal voorlopig niet veel kleiner worden

(Vragen?)

Dan gaan we verder met stellingen

Ons team



Pieter van den Oord

Partner | Aanbestedingsrecht

M +31 6 2341 8447
T +31 0172 503 250
p.vandenoord@lagro.com



Niek Hoogwout

Partner | Aanbestedingsrecht

M +31 6 4382 9762
T +31 70 790 0130
n.hoogwout@lagro.com



Dewi Britsemmer

Advocaat | Aanbestedingsrecht

M +31 6 3414 2494
T +31 0172 503 250
d.britsemmer@lagro.com



Marnix van Hemert

Advocaat | Aanbestedingsrecht

M +31 6 4171 3894
T +31 0172 503 250
m.vanhemert@lagro.com

LaGro

Your Legal Business Partner

WTC The Hague

Prinses Margrietplantsoen 56
2595 BR, Den Haag



lagro.com

(Dank u wel!)

LaGro

Your Legal Business Partner