

Overeenkomstenrecht

BR 2023/78

Hof Den Haag 18 juli 2023, nr. 200.321.511/01
(Mrs. G. Dulek-Schermers, J.J. van der Helm en A.G.J. van Wassenaer van Catwijck)
m.nt. T.A. Terlien & A.L. Snelders¹

(Art. 3:14 BW)

ECLI:NL:GHDHA:2023:1368

Didam-arrest, uitgifte grond in erfpacht zonder openbare selectieprocedure, enige serieuze gegadigde, gelijk geval, toezegging, vertrouwensbeginsel, gelijkheidsbeginsel.

De gemeente Rotterdam (de 'gemeente') wenst een Marechaussee-terrein en een Fortterrein (hierna: de 'Percelen') als één geheel in erfpacht uit te geven. De gemeente meent dat één-op-één verkoop van de Percelen aan de partij die op het Fortterrein in 2015 een eeuwigdurend erfpacht heeft verkregen, is toegestaan. FAS2 c.s. ('FAS2') stelt ook interesse te hebben in het nog niet in erfpacht uitgegeven deel van de Percelen en meent dat zij de kans moet krijgen om het Marechaussee-terrein te kopen of in erfpacht te verkrijgen. FSAS2 vordert in dit verband een verbod tot uitgifte zonder openbare selectieprocedure met objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria. De voorzieningenrechter van de rechtbank Rotterdam verbodde de gemeente om het Marechaussee-terrein te verkopen of in erfpacht uit te geven zonder het doorlopen van de openbare selectieprocedure. Het hof oordeelt – in afwijking van de voorzieningenrechter van de rechtbank Rotterdam – dat de partij die het Fortterrein in erfpacht heeft kwalificeert als enige serieuze gegadigde.

Arrest in kort geding van 18 juli 2023

in de zaak van

Gemeente Rotterdam,
zetelend in Rotterdam,
appellante,
tegen

1. FAS2 B.V., gevestigd in Hoek van Holland,
2. [verweerder 2], wonend in [woonplaats],
3. [verweerder 3], wonend in [woonplaats],

verweerders,
Het hof noemt partijen hierna: de Gemeente, FAS2, [verweerder 2] en [verweerder 3], en FAS2, [verweerder 2] en [verweerder 3] gezamenlijk: FAS2 c.s.

(...)

3 Vaststaande feiten

(...)

3.2 Op het perceel aan de Stationsweg 80 en 82 in Hoek van Holland (hierna: het Fortterrein) ligt het kustverdedigingsfort Fort 1881 (hierna: het Fort). Het Fortterrein grenst aan het zogenoemde Marechaussee-terrein, gelegen aan de Stationsweg 84 en 86.

(...)

3.4 De Staat (het Rijksvastgoedbedrijf) was eigenaar van het kadastrale perceel met de beide terreinen. In 2001 heeft de Staat dit perceel gesplitst in een oostelijk gedeelte (het Fortterrein) en een westelijk gedeelte (het Marechaussee-terrein) en de eigendom van het Fortterrein overgedragen aan de Gemeente. Daarna is een fietspad tussen de terreinen aangelegd en een hek om het Marechaussee-terrein geplaatst. Tussen 2009 en 2011 is het Fort gerestaureerd. In 2007 is de Marechaussee vertrokken. Sindsdien wordt het Marechaussee-terrein niet meer gebruikt en staan de gebouwen leeg.

3.5 In 2012 is de Gemeente op zoek gegaan naar een nieuwe exploitant voor het Fort. Hiertoe heeft de Gemeente een openbare advertentie geplaatst waarin staat:

“De gemeente Rotterdam is op zoek naar een ondernemer die het Fort Hoek van Holland wil exploiteren.

(...)

Het Fort in Hoek van Holland zoekt een creatieve ondernemer die de uitdaging aan wil gaan!

Iemand die dit unieke fortcomplex wil kopen of wil exploiteren. Dit Fort vraagt om een ondernemer die iets heeft met historie en het maximale uit deze locatie wil halen. (...)

Het naastgelegen terrein van Domeinen met onder meer de voormalige fortwachters- en commandantswoning staat ook te koop.(...)”

3.6 Op deze advertentie ontving de Gemeente negen inzendingen. Uit die inzendingen is [X] Vastgoed (hierna: [X] Vastgoed), vertegenwoordigd door [X] (hierna: [X]), gekozen. [X] was als enige (ook) geïnteresseerd in een integrale exploitatie van het Fort- en het Marechaussee-terrein. De Gemeente is vervolgens met hem in overleg getreden over de uitgifte in erfpacht van het Fortterrein en over verhuur vooruitlopend daarop. In die gesprekken kwam aan de orde dat [X] Vastgoed ook het Marechaussee-terrein wilde verkrijgen, omdat beide terreinen historisch gezien één geheel vormen en dit haar meer mogelijkheden voor een rendabel verdienmodel zou geven.

3.7 Op 16 december 2013 heeft de directeur Vastgoed van de Gemeente per e-mail aan [X] geschreven dat de Gemeente het Marechaussee-terrein van de Staat wilde aankopen op voorwaarde dat [X] Vastgoed het tegen dezelfde prijs zou overnemen en het Rijksvastgoedbedrijf hiermee akkoord zou gaan.

(...)

3.9 Op 1 oktober 2015 heeft de Gemeente een eeuwigdurend recht van erfpacht van het Fortterrein uitgegeven aan [X] Vastgoed. De erfpachtcanon is toen volledig afgekocht. In de vestigingsakte staat dat het Fortterrein is bestemd als museum en horeca- en congresruimte. Verder is bepaald dat dat erfpacht eindigt (alleen) doordat de

¹ Tjinta Terlien is senior advocaat Bouw & Aanbestedingsrecht bij Ploum. Anna-Luna Snelders is advocaat Bouw & Vastgoed bij Ploum.

Gemeente de erfpacht opzegt of doordat partijen in onderling overleg afstand doen van de erfpacht, en dat de opzegging alleen kan als de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van één van zijn erfpacht-verplichtingen (artikel 21 van de vestigingsakte).

(...)

3.11 Op 27 februari 2017 heeft de adviseur Gebieds-exploitatie van de Gemeente per e-mail aan [X] laten weten dat de Gemeente ambtelijk, onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring, bereid is om het Marechaussee-terrein na aankoop daarvan in eeuwigdurende erfpacht uit te geven aan [X] Vastgoed. In zijn e-mail heeft hij toegelicht dat de Gemeente de functionele relatie tussen het Fortterrein en het Marechaussee-terrein wil herstellen en dat het gezamenlijk exploiteren van beide terreinen ervoor kan zorgen dat in Hoek van Holland een nieuw 'toeristisch product' ontstaat. Om te voorkomen dat beide terreinen in de toekomst in verschillende handen kunnen komen en er een einde komt aan de functionele relatie tussen beide terreinen, is aan [X] voorgesteld om het erfpachtrecht van [X] Vastgoed op het Fortterrein te beëindigen en op beide terreinen één nieuw eeuwigdurend erfpachtrecht te vestigen dat betrekking heeft op beide percelen (met een verbod om zonder toestemming een gedeelte van het erfpachtrecht te vervreemden of met hypotheek te verzwaren).

(...)

3.14 Op 12 februari 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het Marechaussee-terrein aan te kopen en vervolgens in een nieuw te vestigen erfpacht voor de twee terreinen uit te geven aan de erfpachter van het Fortterrein (hierna: het collegebesluit) en om in principe ook medewerking te verlenen aan het recente plan met een uitgebreidere logies-functie. Dezelfde dag heeft het college de Gemeenteraad hierover geïnformeerd. In de besprekingsstukken voor het college staat onder meer als juridisch aspect:

“Om de functionele en commerciële eenheid tussen beide objecten (Fort en Marechausseegebouw) voor de toekomst te borgen, worden beide objecten in een nieuw te vestigen recht van erfpacht ondergebracht. Mocht de erfpachter in de toekomst een deel van het terrein willen afsplitsen, dan dient de erfpachter daartoe aan de gemeente om toestemming te vragen.”

In de brief aan de Gemeenteraad staat:

“Onderwerp:

Aankoop grond en voormalige Marechausseegebouwen Hoek van Holland en doorlevering aan erfpachter en exploitant van het naastgelegen Fort 1881.

Op welke gronden deze brief? /Waarom nu voorgelegd?

Ons college heeft besloten als gemeente een zogenaamde A-B/ B-C-constructie aan te gaan, waarbij de gemeente nu het voormalige Marechausseegebouw aan de Stationsweg 84 - 86 te Hoek van Holland in volle eigendom verwerft van het Rijksvastgoedbedrijf en de grond later doorlevert in erfpacht aan de huidige exploitant en tevens erfpachter

van het aanpalende Fort 1881. Dit gebeurt als laatstgenoemde de benodigde omgevingsvergunning heeft verkregen.(...)”

In de toelichting staat onder meer het volgende:

“De gemeente Rotterdam wil Hoek van Holland aantrekkelijker maken voor verblijfstoerisme. Daartoe zal de rijke militaire geschiedenis van Hoek van Holland voor toeristen toegankelijker moeten worden. Het restaureren en openstellen van Het Fort 1881 vormt hierin een belangrijk element. Het naast Het Fort 1881 gelegen voormalige Marechausseegebouw vormt een functioneel onderdeel van het voormalige Fort 1881.

In de voorbereiding van de verkoop van Het Fort aan haar voormalige huurder, heeft de gemeente zich ambtelijk bereid verklaard om een bemiddelende rol te spelen bij het verwerven van het naast Het Fort gelegen voormalige Marechausseegebouw. Voor de gemeente zijn het borgen van de functionele relatie tussen Het Fort en het Marechausseegebouw van belang, alsmede de bijdrage die het complex kan leveren aan het 'toeristisch product' van Hoek van Holland, redenen om af te wijken van het beleid waarin vastgoed via een meervoudige selectieprocedure wordt verkocht.

(...)

Het idee (...) is dat de gemeente het Marechausseegebouw van het Rijk aankoopt en vervolgens de grond in eeuwigdurende erfpacht met een recht van opstal uitgeeft aan de exploitant van Het Fort. Om de gewenste eenheid te bewaren, wordt overeengekomen dat zowel Het Fort als het Marechausseegebouw in één nieuw recht van eeuwigdurende erfpacht zullen worden ondergebracht. (...)

3.15 Bij brief van 18 april 2019 heeft de Gemeente [X] geïnformeerd over het collegebesluit. In haar brief schreef de Gemeente dat de ambitie en visie van [X] bijdragen aan de gemeentelijke doelstellingen om Hoek van Holland aantrekkelijker te maken voor verblijfstoerisme, de rijke militaire geschiedenis toegankelijker te maken voor toeristen en om de functionele relatie tussen het Fortterrein en het Marechaussee-terrein te borgen. Het college heeft daarom *“positief besloten (...) om zowel te faciliteren in de grondaankoop van het Rijksvastgoedbedrijf en doorlevering in erfpacht aan [X] Vastgoed B.V. als het faciliteren in de benodigde procedures voor verdere uitvoering”.*

(...)

3.18 Op 20 december 2019 heeft de Staat (het Rijksvastgoedbedrijf) de eigendom van het Marechaussee-terrein overgedragen aan de Gemeente. In verband met de eventuele (toen door [X] al benoemde) nieuwbouw is de verkoopprijs met een meerwaardeclausule gekoppeld aan het bestemmingsplan en planwijziging.

3.19 Op 3 november 2020 heeft de Gemeente in samenwerking met [X] Vastgoed een Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld. In deze NvU staan de ambitie en kaders geschetst voor de herontwikkeling van het Marechaussee-terrein en het Fortterrein. Het vormt de basis voor het (project)

bestemmingsplan en bevat de uitgangspunten en randvoorwaarden waaraan het stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan en de nader uitgewerkte bouw- en inrichtingsplannen moeten voldoen.

3.20 Op 10 september 2021 is een concept 'overeenkomst tot afstand erfpacht en vestiging van erfpacht' tussen de Gemeente en [X] Vastgoed opgesteld. Hierin staat dat [X] Vastgoed afstand doet van haar erfpachtrecht op het Fortterrein onder de voorwaarde van de verlening van een erfpachtrecht op het Fort- en het Marechaussee-terrein samen, en dat de Gemeente de afstand zal aanvaarden en aan [X] Vastgoed één, onverbrekelijk, erfpachtrecht zal verlenen op het Fortterrein en het Marechaussee-terrein.

(...)

3.23 Op 12 september 2022 heeft de Gemeente een publicatie in het Gemeentebled geplaatst. Daarin maakt zij haar voornemen tot het aangaan van één erfpachtovereenkomst voor het Fortterrein en het Marechaussee-terrein gezamenlijk bekend. In deze publicatie staat, voor zover relevant, het volgende:

"PUBLICATIE VOORNEMEN

Met deze publicatie geeft de Gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).

Erfpachtovereenkomst Fort 1881 en Marechausseegebouw
Objectinformatie

Perceel Fort : het perceel grond (...[hof: kadastrale gegevens]...)

Perceel Marechausseegebouw : het perceel grond (...[hof: kadastrale gegevens]...)

Voornemen tot aangaan erfpachtovereenkomst voor het Fort 1881 in Hoek van Holland

De gemeente Rotterdam is voornemens om een erfpachtovereenkomst te sluiten met de heer [X] voor het project Fort 1881 en de daaruit voortvloeiende uitgifte in erfpacht van de in de aanhefgenoemde gronden ten behoeve van het gezamenlijk exploiteren van het Marechaussee-terrein, uit te geven in erfpacht, en het Fort terrein, reeds in erfpacht uitgegeven aan de heer [X], in een nieuw aan te gaan erfpachtovereenkomst voor beide percelen.

De heer [X] is enige serieuze gegadigde

Naar het oordeel van de gemeente is de heer [X] de enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor verkrijging van de erfpachtovereenkomst en de daaruit voortvloeiende uitgifte gronden in erfpacht. Het college heeft in haar besluit van 12 februari 2019 de gronden gelegen op het Marechaussee-terrein reeds aan de heer [X] toegezegd teneinde een gezamenlijke exploitatie van het Fort en Marechaussee-terrein mogelijk te maken. Het Fort en Marechaussee-terrein worden uit historische en ruimtelijke overwegingen op deze wijze weer samengevoegd. De heer [X] is voornemens om in de bestaande gebouwen en nieuw toe te voegen gebouwen een hotel met 40 eenheden te realiseren op het Marechaussee-terrein.

Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat er op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor

het aangaan van de erfpachtovereenkomst voor de locatie van het Fort en Marechaussee-terrein aan Stationsweg resp. 80/82 en 84/86 Hoek van Holland en de daar daaruit voortvloeiende uitgifte van gronden in erfpacht aan de heer [X]. Ten overvloede zij erop gewezen dat de gemeente daarbij een ruime mate van beleidsvrijheid toekomt.

Vervaltermijn

Indien u zich niet kunt verenigen met dit voornemen, dan dient u dit uiterlijk 1 oktober 2022, kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan (...)"

3.24 Op 29 en 30 september 2022 hebben [verweerder 2] en [verweerder 3] namens FAS2 bezwaar gemaakt tegen de voorgenomen transactie en met name de uitgifte in erfpacht van het Marechaussee-terrein aan de heer [X]. Zij wijzen er op dat FAS2 interesse heeft in het Marechaussee-terrein en bereid is de interesse uit te breiden naar de combinatie van beide terreinen (met het Fort als museum) en dat zij de kans moet krijgen om dat terrein te kopen of in erfpacht te krijgen.

3.25 Op 1 november 2022 heeft de Gemeente aan [verweerder 2] en [verweerder 3] geschreven dat zij geen aanleiding ziet op terug te komen op haar beslissing. Zij schreef onder meer:

"(...)

Criterium 1

Gemeente heeft het Marechaussee-terrein aangekocht met het doel deze samen te voegen met het Fort vanuit historisch en stedenbouwkundig oogpunt.

Fas2 BV geeft aan in aanmerking te willen komen voor exploitatie van het Marechaussee-terrein en indien mogelijk ook voor de gezamenlijke exploitatie [van] het geheel. Het Fort is in bezit van de heer [X] daar gemeente middels een tender het Fort aan hem heeft gegund. Hiertoe heeft [de] gemeente een erfpachtovereenkomst met hem gesloten. Deze zal in overleg met [X] door beide partijen worden opgezegd waarna een nieuwe erfpachtovereenkomst voor het geheel zal worden gesloten. Dit kan uitsluitend met medewerking van de heer [X] geschieden daar zonder zijn instemming de erfpachtovereenkomst inzake het Fort niet kan worden opgezegd. Formeel gezien kan FAS2 BV derhalve niet aan dit criterium voldoen.

(...)

Criterium 3

Het in stand houden van de museale waarde van het gehele ensemble.

Fas2 BV kan op dit moment niet beschikken over het Fort. Hierdoor kan zij niet voldoen aan dit criterium. (...)

(...)"

4 Procedure bij de voorzieningenrechter

4.1 FAS2 c.s. heeft de Gemeente in kort geding gedagvaard en gevorderd:

1. de Gemeente te verbieden om het Marechaussee-terrein te verkopen of in erfpacht uit te geven zonder het doorlopen van een openbare selectieprocedure aan de hand

van objectieve, toetsbare en redelijke criteria waaruit een koper of erfpachter kan worden geselecteerd;

2. voor het geval toch met [X] of [X] Vastgoed B.V. een erfpachtovereenkomst voor het Marechaussee-terrein zou worden gesloten, de Gemeente te verbieden daaraan uitvoering te geven dan wel te gebieden daaraan geen uitvoering te geven totdat een openbare selectieprocedure aan de hand van objectieve, toetsbare, redelijke criteria is doorlopen en FAS2 c.s. in het kader van die openbare selectieprocedure als erfpachter of koper kan worden geselecteerd;
3. of: een zodanige voorziening dat ten behoeve van de gerechtvaardigde belangen van FAS2 c.s. als mogelijke gegadigde van het Marechaussee-terrein wordt verzekerd dat de Gemeente alsnog zal voldoen aan de eisen ten aanzien van het bieden van mededingingsruimte in een procedure waarin een passende mate van openbaarheid wordt betracht zoals deze voortvloeit uit het gelijkheidsbeginsel zoals dat in het Didam-arrest wordt voorop gesteld;
4. de Gemeente te veroordelen in proces- en nakosten, vermeerderd met wettelijke rente.

4.2 De kortgedingrechter heeft geoordeeld dat de Gemeente het Marechaussee-terrein, conform de hoofdregel uit het Didam-arrest¹, niet in erfpacht mag uitgeven zonder het doorlopen van een openbare selectieprocedure aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria waaruit een erfpachter kan worden geselecteerd. Volgens de kortgedingrechter kon de Gemeente niet redelijkerwijs besluiten dat [X] Vastgoed de enige serieuze gegadigde is, omdat (i) niet was gebleken van afdwingbare afspraken met of bindende toezeggingen aan [X] Vastgoed over het Marechaussee-terrein, (ii) niet valt in te zien waarom de functionele eenheid tussen het Fortterrein en het Marechaussee-terrein alleen mogelijk is met één exploitant en (iii) niet valt uit te sluiten dat FAS2 een serieuze gegadigde is. Een belangenafweging leidde niet tot een andere uitkomst. De kortgedingrechter verbood de Gemeente daarom om het Marechaussee-terrein te verkopen of in erfpacht uit te geven zonder het doorlopen van de openbare selectieprocedure.

4.3 Het gevorderde onder 1 is dus toegewezen en de Gemeente is in de proceskosten veroordeeld.

5 Procedure in hoger beroep

5.1 De Gemeente is in hoger beroep gekomen omdat zij het niet eens is met het vonnis. Zij heeft met verschillende grieven de zaak in volle omvang aan het hof voorgelegd. Zij wil dat het hof de vorderingen van FAS2 c.s. alsnog afwijst.

5.2 FAS2 c.s. heeft gemotiveerd verweer gevoerd.

6 Beoordeling in hoger beroep

(...)

toelaatbaarheid van uitgifte in erfpacht aan [X]

6.3 Het gaat in dit kort geding om de vraag of de Gemeente mag overgaan tot (her)uitgifte in erfpacht van het Fortterrein en het Marechaussee-terrein aan [X] Vastgoed. FAS2 c.s. meent van niet, de Gemeente van wel. Het hof overweegt het volgende.

het recht

6.4 Op grond van artikel 3:14 van het Burgerlijk Wetboek (BW) mag een bevoegdheid die krachtens het burgerlijk recht aan een overheidslichaam toekomt – zoals de bevoegdheid om een erfpachtovereenkomst te sluiten – niet worden uitgeoefend in strijd met geschreven of ongeschreven regels van publiekrecht, waaronder de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het gelijkheidsbeginsel. Uit dat beginsel vloeit voort dat een overheidslichaam dat van plan is een aan hem toebehorende onroerende zaak (en ook het erfpachtrecht daarvan) te verkopen, ruimte moet bieden aan potentiële gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop daarvan of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Deze mededinging moet worden geboden in een selectieprocedure met objectieve, toetsbare en redelijke criteria en een passende mate van openbaarheid.

Deze mededingingsruimte door middel van een selectieprocedure hoeft het overheidslichaam niet te bieden indien bij voorbaat 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.

6.5 Volgens de Gemeente is dat laatste het geval en mag zij redelijkerwijs aannemen dat [X] Vastgoed, op grond van haar erfpachtrecht op het Fortterrein en de toezeggingen over het Marechaussee-terrein, als enige serieuze gegadigde in aanmerking komt voor erfpachtrecht op het gezamenlijk Fort- en Marechaussee-terrein. Het hof is het met de Gemeente eens vanwege het volgende.

grondpositie van [X] Vastgoed

6.6 [X] Vastgoed heeft een eeuwigdurend recht van erfpacht op het Fortterrein verkregen na een openbare uitvraag van de Gemeente in 2012 voor een exploitant voor het Fort (zie hiervoor onder 3.5 en 3.9). Dit betekent dat de Gemeente het Fortterrein op dit moment niet aan een ander dan [X] Vastgoed in erfpacht kan uitgeven zonder volledige medewerking van [X] Vastgoed. Ook voor een gezamenlijke exploitatie van de terreinen moet [X] Vastgoed kunnen en willen meewerken. Er is niets naar voren gekomen waaruit afgeleid kan worden dat [X] Vastgoed bereid is of zal zijn om afstand van haar erfpachtrecht te doen zonder dat direct een nieuw erfpachtrecht aan haar wordt verleend (en dus niet aan een ander).

plannen, toezegging, vertrouwen en uitvoering

6.7 In de uitvraag van 2012 werd melding gemaakt van de beschikbaarheid van het Marechaussee-terrein. Tussen de Gemeente en [X] is toen ter sprake gekomen dat

¹ Hoge Raad 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778.

[X] belangstelling had voor dat terrein in verband met de historie en een rendabele exploitatie van het gebied. De Gemeente heeft eind 2013 aan [X] Vastgoed kenbaar gemaakt dat zij het Marechaussee-terrein wel wilde aankopen om vervolgens aan haar over te dragen en [X] heeft daartoe een visiedocument opgesteld. Daarna heeft [X] het eeuwigdurend recht van erfpacht op het Fortterrein gekocht. (zie hiervóór onder 3.5 – 3.9)

(...)

6.9 Op 12 februari 2019 heeft het college van B&W besloten tot de aankoop van het Marechaussee-terrein en doorlevering (in erfpacht) aan de huidige erfpachter van het Fortterrein. Ook heeft het college toen besloten om in principe (planologische) medewerking te verlenen aan de ontwikkelde plannen, in verband met de functionele relatie tussen het Fort- en het Marechausseegebouw en zodat het complex een bijdrage kan leveren aan het ‘toeristisch product’ van Hoek van Holland. Op 18 april 2019 heeft de Gemeente [X] Vastgoed geïnformeerd over het collegebesluit. Het hof is voorshands van oordeel dat de Gemeente hiermee een toezegging aan [X] Vastgoed, als erfpachter van het Fortterrein, heeft gedaan en dat [X] er gerechtvaardigd op mocht vertrouwen dat de Gemeente die toezegging gestand zou doen door ook het Marechaussee-terrein na aankoop aan [X] Vastgoed in erfpacht uit te geven. (zie 3.15 en 3.16)

6.10 Het hof overweegt dat de Gemeente een grote mate van beleidsruimte heeft als het gaat om een gebiedsontwikkeling zoals hier aan de orde. In het kader van de gegeven beleidsruimte en de daarbij te stellen doeleinden kan en mag de Gemeente grondposities inzetten om haar beleidsdoelen te realiseren. De Gemeente heeft besloten om het Marechaussee-terrein en het Fortterrein integraal in erfpacht uit te geven. Uit de toelichting op het collegebesluit blijkt dat de Gemeente op die manier de functionele eenheid tussen beide terreinen en de gezamenlijke exploitatie daarvan wil waarborgen. Ook geeft de Gemeente hiermee uitvoering aan haar eigen beleidsdoelstellingen om Hoek van Holland aantrekkelijker te maken voor verblijfstoerisme en om daartoe de militaire geschiedenis toegankelijker te maken voor publiek. Ter zitting heeft de Gemeente toegelicht dat zij, ongeacht de uitkomst van deze procedure, niet zal overgaan tot uitgifte van enkel het Marechaussee-terrein (los van het Fortterrein). De Gemeente komt die beleidsvrijheid toe. Het hof kan slechts nagaan of de Gemeente in het licht van alle omstandigheden van het geval in redelijkheid heeft kunnen komen tot haar besluit. De Gemeente heeft in dit verband aangevoerd dat exploitatie van het Fort als museum verlieslatend is. Om de kosten van het museum te kunnen dragen is exploitatie van het Marechaussee-terrein noodzakelijk. FAS2 c.s. heeft hiertegen onvoldoende ingebracht. Zij stelt weliswaar dat beide terreinen los van elkaar kunnen worden geëxploiteerd, maar uit niets blijkt dat dit ook rendabel zal zijn. Een functionele eenheid van de terreinen met twee verschillende erfpachters en exploitanten, kan in beginsel ook niet (meer) worden bereikt. Immers, een exploitatie van het Fortterrein samen met een derde die dan het Marechaussee-terrein verkrijgt, kan niet van [X] Vastgoed worden geëist of afgedwongen, reeds

omdat de erfpachtovereenkomst tussen de Gemeente en [X] Vastgoed al in 2015 is gesloten zonder voorwaarde van een gezamenlijke exploitatie met toekomstige burens (nog daargelaten of zo'n gezamenlijke exploitatie langdurig goed werkbaar en voor de Gemeente wenselijk kan zijn). Het hof oordeelt daarom dat de Gemeente in redelijkheid de keuze heeft kunnen maken om het Fortterrein en het Marechaussee-terrein (opnieuw) in een gezamenlijke erfpacht aan [X] Vastgoed uit te geven ten behoeve van één integrale herontwikkeling én gezamenlijke exploitatie.

6.11 Het hof stelt vast dat de Gemeente, de Staat en [X] Vastgoed ook naar het collegebesluit en het daarop gebaseerde vertrouwen hebben gehandeld. De Gemeente heeft het Marechaussee-terrein van de Staat (het Rijksvastgoedbedrijf) gekocht en geleverd gekregen met in de akte een meerwaardeclausule over het gebruik met het oog op de plannen van [X] Vastgoed. Daarmee is het “A-B” deel van de in het collegebesluit genoemde “A-B/B-C constructie” gerealiseerd. Ook heeft de Gemeente een bestemmingsplan vastgesteld en een concept bestemmingsplan opgesteld met als doel de plannen van [X] Vastgoed voor het Fort- en Marechaussee-terrein planologisch mogelijk te maken. Samen met [X] Vastgoed heeft zij de Nota van Uitgangspunten opgesteld. De Gemeente en [X] zijn ook met elkaar in gesprek gegaan over het juridisch goed overdragen van het Marechaussee-terrein (in erfpacht) – het “B-C” deel – aan de hand van een door de Gemeente opgestelde concept “overeenkomst tot afstand van erfpacht en vestiging van erfpacht” waarover zij nagenoeg volledige overeenstemming hebben bereikt. [X] heeft subsidies aangevraagd (en gekregen) voor de restauratie van opstallen op het Marechaussee-terrein en [X] Vastgoed heeft meebetaald aan de reserveringsrente die bij de aankoop van het Marechaussee-terrein door het Rijksvastgoedbedrijf in rekening is gebracht. Dit alles (met uitzondering van het concept bestemmingsplan) heeft plaatsgevonden vóórdat het Didam-arrest werd gewezen. (zie 3.17– 3.23). De stelling van FAS2 c.s. dat de plannen niet concreet zijn en dat er nog geen bestemmingsplan is, is hiermee in strijd.

6.12 Het Didam-arrest heeft de Gemeente doen besluiten haar voornemen tot de (her)uitgifte van het Fort- en Marechaussee-terrein aan [X] Vastgoed te publiceren. Het is aannemelijk dat, zoals de Gemeente ter zitting ook heeft toegelicht, het bezwaar van FAS2 c.s. tegen dit voornemen en de daarop volgende kortgedingprocedure reden zijn geweest voor de Gemeente en [X] Vastgoed om nog geen verdere uitvoering te geven aan de (her)uitgifte van de erfpacht en de ontwikkeling van het gebied. Als gevolg van deze kortgedingprocedure is immers onzeker geworden of de plannen voor het gezamenlijke terrein door kunnen gaan. Anders dan FAS2 c.s. stelt en de kortgedingrechter heeft geoordeeld, kan daarom uit het enkele feit dat de “A-B/B-C constructie” nog niet volledig is uitgevoerd, niet worden afgeleid dat er geen toezegging is gedaan waarop partijen mochten vertrouwen. Hetzelfde geldt voor de door FAS2 c.s. aangevoerde omstandigheid dat [X] Vastgoed de Gemeente niet heeft gesommeerd haar afspraken na te komen. Hiervoor bestond immers geen aanleiding, omdat de Gemeente

het bestaan van de afspraken en de toezegging nooit ter discussie heeft gesteld; integendeel, zij beroept zich er op in deze kortgedingprocedure tegen FAS2 c.s.

concluderend

6.13 Op grond van al het voorgaande concludeert het hof:

- i. [X] Vastgoed heeft een grondpositie die maakt dat haar medewerking aan één, gezamenlijke, uitgifte in erfpacht van het Fort- en Marechausseeërrein noodzakelijk is. Daardoor is de positie van [X] Vastgoed voor wat betreft een perceel dat inclusief het Fortterrein is, niet gelijk aan de positie van derden.
- ii. De Gemeente is van plan om het Marechausseeërrein en het Fortterrein samen te voegen tot één terrein vanwege de historie en in verband met een gezamenlijke, meer rendabele, exploitatie. De Gemeente is niet van plan om het Marechausseeërrein in erfpacht uit te geven los van de erfpachttuitgifte van het Fortterrein. Haar huidige plannen zijn daar niet naar en zij is daar ook niet toe bereid of verplicht. De gezamenlijke uitgifte en exploitatie van de twee terreinen die de Gemeente voorstaat, kan alleen als [X] Vastgoed daaraan meewerkt.
- iii. [X] Vastgoed heeft exploitatieplannen voor het geheel van de percelen gemaakt (en door de bank goedgekeurd gekregen). De Gemeente heeft aan [X] Vastgoed toegezegd daaraan mee te werken. [X] Vastgoed mocht aan de toezegging en de wijze waarop de Gemeente hieraan uitvoering heeft gegeven de gerechtvaardigde verwachting ontlenen dat het Marechausseeërrein in een nieuwe erfpacht aan haar zou worden uitgegeven als zij afstand zou doen van haar erfpachtrecht op (alleen) het Fortterrein. Op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur moet de Gemeente (ook) het vertrouwensbeginsel in acht nemen. Dit betekent dat de Gemeente de door haar gedane toezegging aan [X] Vastgoed in beginsel moet nakomen.

6.14 Het hof merkt nog op dat niet is gebleken dat FAS2 c.s. op een eerder moment dan 29 september 2022 haar interesse in de aankoop van het Marechausseeërrein kenbaar heeft gemaakt aan de Gemeente. FAS2 c.s. heeft niet gereageerd op de openbare advertentie van de Gemeente in 2012. Weliswaar heeft [verweerder 2] op 5 oktober 2018 geïnformeerd naar de plannen met het Marechausseeërrein, maar dat heeft hij gedaan bij het Rijksvastgoedbedrijf. De Gemeente heeft betwist dat zij hiervan op de hoogte is gesteld.

6.15 Uit het voorgaande volgt naar voorlopig oordeel van het hof dat noch FAS2 c.s. noch enig andere mogelijke gegadigde is aan te merken als 'gelijk geval'. De Gemeente kan bij haar plannen voor de (her)ontwikkeling van het Fortterrein samen met het Marechausseeërrein niet om [X] Vastgoed heen vanwege diens aanwezige grondpositie en de door de Gemeente gedane toezegging. Indien ook in aanmerking wordt genomen dat de Gemeente er in redelijkheid voor heeft kunnen kiezen om het Marechausseeërrein samen met het Fortterrein uit te geven, is geen sprake meer

van gelijkheid tussen [X] Vastgoed en FAS2 c.s. Dit betekent dat in het kader van dit kort geding niet is komen vast te staan dat de Gemeente het gelijkheidsbeginsel, dat in deze context strekt tot het bieden van gelijke kansen aan gegadigden voor het Marechausseeërrein, heeft geschonden en dat zij verplicht is om alsnog door middel van een selectieprocedure mededingingsruimte te bieden aan FAS2 c.s. Het is daarom voorshands niet aannemelijk dat een bodemrechter de vorderingen van FAS2 c.s. zal toewijzen.

(...)

Conclusie en proceskosten

6.18 De conclusie is dat het hoger beroep van de Gemeente slaagt. Het hof zal de vorderingen van FAS2 c.s. alsnog afwijzen en daarom het vonnis vernietigen.

(...)

7 Beslissing

Het hof:

- vernietigt het vonnis van de kortgedingrechter in de rechtbank Rotterdam van 19 december 2022, en opnieuw recht doende;
- wijst de vorderingen van FAS2 c.s. af en veroordeelt FAS2 c.s. hoofdelijk tot terugbetaling van hetgeen de Gemeente op grond van het nu vernietigde vonnis aan FAS2 c.s. heeft voldaan;
- veroordeelt FAS2, [verweerder 2] en [verweerder 3] hoofdelijk in de proceskosten van het geding bij de rechtbank, aan de zijde van de Gemeente tot op 19 december 2022 begroot op € 676,- aan griffierecht en € 1.016,- aan salaris voor de advocaat;
- veroordeelt FAS2, [verweerder 2] en [verweerder 3] hoofdelijk in de kosten van het geding in hoger beroep, aan de zijde van de Gemeente tot op heden begroot op (€ 125,86 aan deurwaarderskosten plus € 783,- aan griffierecht =) € 908,86 aan verschotten en € 2.366,- aan salaris voor de advocaat (2 punten à € 1.183,- volgens tarief II) en op € 163,- aan nasalaris, te verhogen met € 85,- indien niet binnen veertien dagen na aanschrijving aan dit arrest is voldaan en vervolgens betekening van dit arrest heeft plaatsgevonden;
- bepaalt dat binnen veertien dagen na de dag van de uitspraak dan wel, wat betreft het bedrag van € 85,-, na de datum van betekening, aan deze kostenveroordelingen moet zijn voldaan, bij gebreke waarvan de bedragen worden vermeerderd met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW vanaf het einde van genoemde termijn van veertien dagen tot aan de dag der algehele voldoening.
- verklaart dit arrest uitvoerbaar bij voorraad.

Noot

1. In de onderhavige zaak had de gemeente in 2012 een openbare advertentie geplaatst voor de exploitatie van een fort, gelegen op het 'Fortterrein'. Uit de advertentie volgt dat het naastgelegen terrein, het 'Marechausseeërrein', ook

te koop stond. Van de negen inzendingen die de gemeente ontving, was [X] Vastgoed als enige geïnteresseerd in een integrale exploitatie van beide terreinen. De gemeente heeft eind 2013 aan [X] Vastgoed kenbaar gemaakt dat zij het Marechausseeterrein wel wilde aankopen om vervolgens aan haar over te dragen en [X] Vastgoed heeft daartoe een visiedocument opgesteld. De gemeente heeft vervolgens in 2015 een eeuwigdurend recht van erfpacht van het Fortterrein aan [X] Vastgoed uitgegeven, en in de daaropvolgende periode meermaals aangegeven nog steeds mee te willen werken aan de aankoop van het Marechausseeterrein om het vervolgens aan [X] Vastgoed over te dragen.

2. In 2019 besluit het college van burgemeester en wethouders tot aankoop van het Marechausseeterrein, om het terrein vervolgens in een nieuw te vestigen erfpacht voor de twee terreinen aan [X] Vastgoed uit te geven. Ook besluit het college om (planologische) medewerking te verlenen aan de ontwikkelde plannen, vanwege i. de functionele relatie tussen de terreinen en ii. zodat het complex een bijdrage kan leveren aan het 'toeristisch product' van Hoek van Holland. De gemeente publiceert in september 2022 haar voornemen tot het aangaan van de erfpachtovereenkomst voor zowel het Fortterrein als het Marechausseeterrein. FAS2 maakt bezwaar tegen de voorgenomen transactie en stelt dat zij interesse heeft in voornoemd terrein, bereid is de interesse uit te breiden naar de combinatie van beide terreinen en de kans moet krijgen het terrein te kopen of in erfpacht te verkrijgen.

3. De voorzieningenrechter van de rechtbank Rotterdam stelt FAS2 in het gelijk. De gemeente mag het Marechausseeterrein, overeenkomstig de hoofdregel uit het *Didam*-arrest, niet in erfpacht uitgeven zonder het doorlopen van een openbare selectieprocedure aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria waaruit een erfpachter kan worden geselecteerd. Daarnaast kon de gemeente volgens de voorzieningenrechter niet redelijkerwijs besluiten dat [X] Vastgoed de enige serieuze gegadigde was.²

4. Het gerechtshof Den Haag (hierna: het gerechtshof) beslist anders, namelijk dat [X] Vastgoed op grond van haar eerder verkregen recht van erfpacht op het Fortterrein en de toezeggingen door de gemeente over het Marechausseeterrein, wel degelijk als enige serieuze gegadigde in aanmerking komt voor het erfpachtrecht op het Fort- en Marechausseeterrein als één geheel. Daarbij overweegt het gerechtshof dat de gemeente een grote mate van beleidsruimte heeft als het om gebiedsontwikkeling gaat, en dat de gemeente in het kader van de gegeven beleidsruimte en de daarbij te stellen doeleinden grondposities kan en mag inzetten om haar beleidsdoelen te realiseren. Door de terreinen integraal in erfpacht uit te geven, geeft de gemeente ook uitvoering aan haar eigen beleidsdoelstellingen om Hoek van Holland aantrekkelijker te maken voor verblijfs-toerisme en om de militaire geschiedenis toegankelijker te maken voor publiek.

5. In het *Didam*-arrest heeft de Hoge Raad nadrukkelijk ruimte gelaten voor beleidsvrijheid bij het bepalen van

criteria. Zo volgt uit rechtsoverweging 3.1.4 van het arrest dat de overheid beleidsruimte toekomt voor het vaststellen van selectiecriteria.³ Een verdere inkleuring van deze rechtsoverweging kan worden gevonden in de vervolgrechtspraak na het *Didam*-arrest, de berichtgeving vanuit de overheid over de implementatie van het *Didam*-arrest in het gemeentelijk beleid⁴ en de *Handreiking implementatie van het arrest Didam in het gemeentelijke grond(uitgifte)beleid ten behoeve van vastgoed- en gebiedsontwikkeling* die op 7 november 2022 is uitgebracht door het ministerie van BZK, NEPROM, VNG en VvG (hierna: de *Handreiking*).⁵ Hierin zijn verschillende aanknopingspunten te ontwaren over de reikwijdte van het *Didam*-arrest en de voorwaarden op basis waarvan een beroep kan worden gedaan op de daarin geformuleerde uitzonderingsgrond.

6. Zo volgt uit de *Handreiking* dat – in het verlengde van de beleidsruimte die aan overheidslichamen toekomt bij het bepalen van objectieve, toetsbare en redelijke criteria – die beleidsvrijheid er ook is bij het hanteren van criteria op basis waarvan een overheidslichaam tot de conclusie komt dat er sprake is van maar één serieuze gegadigde. Aan iedere overheid komt beleidsruimte toe en overheidslichamen zijn vrij om eigen beleid op te stellen, waaruit – op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria – volgt in welke gevallen wel en niet een selectieprocedure wordt georganiseerd ter bereiking van de betrokken (maatschappelijke) (beleids)doelen. De eventuele wens van overheden om niet telkens een selectie te hoeven organiseren, kan dus gerealiseerd worden door het benutten van de (beleids)ruimte die het arrest biedt.

7. Het gerechtshof komt in lijn met vervolgrechtspraak na het *Didam*-arrest, eveneens tot het oordeel dat aan de gemeente beleidsvrijheid toekomt. Hiermee bevestigt het gerechtshof dat voorwaarden uit het *Didam*-arrest de beleidsruimte van overheidslichamen niet beperkt. Integendeel. Bij bestudering van de vervolgrechtspraak komen een aantal punten naar voren. Zo hebben overheidslichamen aanzienlijke beleidsruimte waar het gebiedsontwikkeling betreft.⁶ Daarnaast komt aan een overheidslichaam ruime beleidsvrijheid toe om publiek-maatschappelijke belangen te dienen en beleidsdoelen te realiseren.⁷ Ook laat de publieke taak van een gemeente als redelijk handelende overheid het toe dat zij haar beleid laat beïnvloeden door private initiatieven als deze initiatieven in lijn zijn met de meer

2 Rb. Rotterdam (vzr.) 19 december 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:11310.

3 Hoge Raad 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778, rov. 3.1.6; *Handreiking implementatie van het arrest Didam in het gemeentelijke grond(uitgifte)beleid ten behoeve van vastgoed en gebiedsontwikkeling*, p. 16.

4 Brief d.d. 24 juni 2022 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan gemeenten over de implementatie van het *Didam*-arrest in het beleid.

5 *Handreiking implementatie van het arrest Didam in het gemeentelijke grond(uitgifte)beleid ten behoeve van vastgoed en gebiedsontwikkeling*.

6 Zie bijvoorbeeld Rb. Rotterdam (vzr.) 16 september 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:7887; Rb. Noord-Nederland (vzr.) 10 maart 2023, ECLI:NL:RBNNE:2023:916; zie vergelijkbaar Rb. Zeeland-West-Brabant (vzr.) 14 februari 2023, ECLI:NL:RBZWB:2023:1307.

7 Rb. Den Haag (vzr.) 5 oktober 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:10163.

algemene beleidskaders en de maatschappelijke ontwikkelingen.⁸

8. Denk bij beleid bijvoorbeeld aan een ambitie- of visiedocument, of een bebouwings- of omgevingsplan.⁹ De voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland overwoog onder meer dat het visiedocument in kwestie voldoende concreet was om daaruit voldoende objectieve, toetsbare en redelijke criteria af te leiden. Overheidslichamen hebben tevens de vrijheid om eerder geformuleerd en bekendgemaakt beleid te wijzigen, ook wanneer dat tot gevolg heeft dat eerder met bepaalde partijen gesloten overeenkomsten (moeten) worden beëindigd, mits de betreffende overheden zich houden aan de voor hen in het algemeen geldende eisen zoals die met name voortvloeien uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.¹⁰ Dat deze vrijheid aan overheidslichamen toekomt, achten wij ook niet onbegrijpelijk. Beleid wordt doorgaans voor een langere periode vastgesteld, waardoor het wenselijk kan zijn, bijvoorbeeld vanwege relevante (maatschappelijke) ontwikkelingen, om aanpassingen te doen aan het beleid c.q. het beleid te actualiseren.

9. Het gerechtshof bevestigt tevens dat ook private grondposities of andersoortige bestaande c.q. zakelijke rechten, zoals erfpacht, onder bepaalde omstandigheden kunnen maken dat een partij kwalificeert als enige serieuze gegadigde. Dit is onder meer het geval als er sprake is van private grondposities die de overheid nodig heeft ter verwezenlijking van maatschappelijke (beleids)doelen. Het niet via een openbare selectieprocedure, maar direct aan het te verplaatsen bedrijf, aanbieden van de grond vindt dan plaats op basis van een objectief, toetsbaar en redelijk criterium. Denk hierbij aan de situatie waarin het ene bedrijf een private grondpositie verkoopt aan de overheid, maar daarvoor een (vervangende) kavel wenst te kopen. Andere gegadigden die de overheid geen gewenste private grondpositie (voor bijvoorbeeld woningbouw) kunnen bieden zijn dan 'ongelijk'.¹¹ Zo oordeelde ook het gerechtshof over FAS2:

“Uit het voorgaande volgt naar voorlopig oordeel van het hof dat noch FAS2 c.s. noch enig andere mogelijke gegadigde is aan te merken als ‘gelijk geval’. De Gemeente kan bij haar plannen voor de (her)ontwikkeling van het Fortterrein samen met het Marechaussee-terrein niet om [X] Vastgoed heen vanwege diens aanwezige grondpositie en de door de Gemeente gedane toezegging. Indien ook in aanmerking wordt genomen dat de Gemeente er in redelijkheid voor heeft kunnen kiezen

om het Marechaussee-terrein samen met het Fortterrein uit te geven, is geen sprake meer van gelijkheid tussen [X] Vastgoed en FAS2 c.s. Dit betekent dat in het kader van dit kort geding niet is komen vast te staan dat de Gemeente het gelijkheidsbeginsel, dat in deze context strekt tot het bieden van gelijke kansen aan gegadigden voor het Marechaussee-terrein, heeft geschonden en dat zij verplicht is om alsnog door middel van een selectieprocedure mededingingsruimte te bieden aan FAS2 c.s.”

10. Voor de vraag óf de private grondpositie een grondruil met die ene partij – onder de gegeven omstandigheden op grond van objectieve, toetsbare en redelijke gronden – ook rechtvaardigt, zullen steeds de verschillende betrokken belangen in overweging moeten worden genomen. Hierbij kunnen onder meer de volgende aspecten een rol spelen:

- (on)evenwichtigheid in de voorgenomen transactie vanwege de wanverhouding in de omvang van de over en weer overgedragen gronden;
- de mate waarin eventuele andere partijen interesse hebben getoond die eveneens als serieuze gegadigde kwalificeren; en
- de mogelijkheid die de overheid aan bedoelde andere partijen reeds heeft geboden om mee te dingen.¹²

11. Kortom: aan overheidslichamen komt ook bij het hanteren van criteria op basis waarvan een overheidslichaam tot de conclusie komt dat er sprake is van maar één serieuze gegadigde, beleidsvrijheid toe. Denk hierbij aan het behalen van ambities en doelstellingen uit een omgevingsplan, waaronder verdichting, functiemenging met gevarieerde bedrijvigheid en het realiseren van ruimte voor herplaatsing van bedrijven binnen een bepaald gebied¹³ of duurzaamheidseisen.¹⁴

12. Wel blijft van groot belang dat overheidslichamen de één-op-één transactie te allen tijde publiceren en deugdelijk motiveren, indien zij menen dat op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. De mogelijkheid om gebruik te maken van beleidsruimte, mag immers nimmer doorslaan naar willekeur.

T.A. Terlien & A.L. Snelders

8 Rb. Rotterdam (vzr.) 16 september 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:7887 en Rb. Noord-Nederland 10 maart 2023, ECLI:NL:RBNNE:2023:916.

9 Rb. Rotterdam (vzr.) 16 september 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:7887; Rb. Den Haag (vzr.) 5 oktober 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:10163; Rb. Zeeland-West-Brabant (vzr.) 14 februari 2023, ECLI:NL:RBZWB:2023:1307 en Rb. Noord-Nederland (vzr.) 10 maart 2023, ECLI:NL:RBNNE:2023:916.

10 Rb. Rotterdam (vzr.) 16 september 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:7887 en Rb. Noord-Nederland (vzr.) 10 maart 2023, ECLI:NL:RBNNE:2023:916.

11 *Handreiking implementatie van het arrest Didam in het gemeentelijke grond(uitgifte)beleid ten behoeve van vastgoed- en gebiedsontwikkeling* d.d. 7 november 2022, p. 17.

12 Rb. Oost-Brabant (vzr.) 22 juli 2022, ECLI:NL:RBOBR:2022:2962.

13 Rb. Den Haag (vzr.) 5 oktober 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:10163.

14 Rb. Midden-Nederland (vzr.) 18 maart 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:1017.

Inwerkingtreding Omgevingswet

Bij besluit van 20 maart 2023 wordt de inwerkingtreding van de Omgevingswet vastgesteld op 1 januari 2024. (*Stb.* 2023/89)

Diverse wetten in werking na Omgevingswet

Besluit van 5 april 2023 tot vaststelling van het tijdstip van inwerkingtreding van de Invoeringswet Omgevingswet, de Aanvullingswet geluid Omgevingswet, de Aanvullingswet bodem Omgevingswet, de Aanvullingswet natuur Omgevingswet, de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet en enkele andere wetten die met de Omgevingswet verband houden, alsmede het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Omgevingsbesluit, het Invoeringsbesluit Omgevingswet, het Aanvullingsbesluit geluid Omgevingswet, het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet, het Aanvullingsbesluit natuur Omgevingswet, het Aanvullingsbesluit grondeigendom Omgevingswet en enkele andere besluiten die daarmee verband houden. Inwerkingtreding 1 januari 2024. (*Stb.* 2023/113)

Bij besluit van 10 juli 2023 tot vaststelling van een aantal tijdstippen waarvan in de Omgevingswet en daarmee verband houdende wet- en regelgeving is aangegeven dat deze bij koninklijk besluit worden bepaald en tot vaststelling van het tijdstip van inwerkingtreding van artikel 2.8, onderdeel B, van de Invoeringswet Omgevingswet op 1 januari 2032 (*Stb.* 2023/267)

Aanvullingswet bodem Omgevingswet

De wet van 17 mei 2023 tot wijziging van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet om een omissie in het overgangsrecht te herstellen treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip (*Stb.* 2023/268)

Wet goed verhuurderschap

Bij besluit van 22 juni 2023 is de Wet van 24 maart 2023, houdende regels ter bevordering van goed verhuurderschap en het voorkomen en tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken (Wet goed verhuurderschap) (*Stb.* 2023/103) is op 1 juli 2023 in werking getreden met uitzondering van artikel 2, tweede lid, onderdeel e, onder 4°, artikel 3, artikel 4, eerste lid, en artikel 28.

Artikel 2, tweede lid, onderdeel e, onder 4°, artikel 3 en artikel 4, eerste lid, van de Wet van 24 maart 2023, houdende regels ter bevordering van goed verhuurderschap en het voorkomen en tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken (Wet goed verhuurderschap) treden in werking op 1 januari 2024. (*Stb.* 2023/227)

Besluit kwaliteitsborging voor het bouwen

Besluit van 4 april 2022, houdende wijziging van het Bouwbesluit 2012, het Besluit bouwwerken leefomgeving, het Besluit kwaliteit leefomgeving en het Omgevingsbesluit in verband met de invoering van een nieuw stelsel van kwaliteitsborging voor het bouwen (Besluit kwaliteitsborging

voor het bouwen). Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip. (*Stb.* 2022/145)

Verzamelbesluit Omgevingswet 2022

Besluit van 26 april 2022, houdende wijzigingen van ondergeschikte betekenis in de algemene maatregelen van bestuur op het terrein van het wettelijke stelsel van de Omgevingswet (Verzamelbesluit Omgevingswet 2022). Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip. (*Stb.* 2022/172)

Tijdelijke overbruggingsregeling windturbineparken

Besluit van 3 mei 2022 tot wijziging van het Activiteitenbesluit milieubeheer en enkele besluiten op grond van de Omgevingswet in verband met jurisprudentie over windturbineparken (tijdelijke overbruggingsregeling windturbineparken). Artikel I treedt op 1 juli 2022 in werking en de artikelen II t/m IV treden in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip. (*Stb.* 2022/181)

Energiebesparingsplicht

Het besluit van 19 juni 2023, tot wijziging van het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Omgevingsbesluit en het Besluit energie-audit in verband met de actualisatie van de energiebesparingsplicht voor milieubelastende activiteiten treedt op 1 januari 2024 in werking. (*Stb.* 2023/215)

Besluit bouwwerken leefomgeving

Het besluit van 10 juli 2023 tot wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving in verband met de actualisatie van de energiebesparingsplicht voor utiliteitsgebouwen en enkele andere wijzigingen treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip. (*Stb.* 2023/272)

Wijziging Woningwet

In dit wetsvoorstel van 25 augustus 2023 wordt een wijziging van de Woningwet voorgesteld met het doel de goedkeuringsprocedure voor commerciële activiteiten door woningcorporaties, ook wel aangeduid als de marktverkenning, op te schorten. Woningcorporaties krijgen daarmee meer ruimte voor de realisatie van middenhuurwoningen.

Amendement van 28 september van kamerlid (*Kamerstukken II* 2023/24, 36400, 5)

Huisvestingswet 2014

Wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014.

Verslag van 19 september van de vaste commissie voor Binnenlandse zaken (*Kamerstukken I* 2023/24, 36190, B)

Problematiek rondom stikstof en PFAS

Verslag van een schriftelijk overleg 18 september 2023 (*Kamerstukken I* 2022/23, 35334, BK)

Aanvullingswet natuur Omgevingswet

Wijziging van de Omgevingswet en enkele andere wetten in verband met de overgang van de Wet natuurbescherming naar de Omgevingswet (Aanvullingswet natuur Omgevingswet).

Verslag van een schriftelijke overleg van 27 september 2023 (Kamerstukken I 2023/24, 34985, S)

Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

Wijziging van de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Burgerlijk Wetboek in verband met de invoering van een nieuw stelsel van kwaliteitsborging voor het bouwen en de versterking van de positie van de bouwconsument (Wet kwaliteitsborging voor het bouwen).

Verslag van een mondeling overleg van 20 september 2023 (Kamerstukken I 2023/24, 34453, AP)

Verslag van een nader schriftelijk overleg van 29 september 2023 (Kamerstukken I 2023/24, 34453, AQ)