gemeente Houten

Uitgifteprotocol gemeente Houten

Team Vastgoed en Interne Dienstverlening
Grondzaken
1 december 2026

Inhoud

1. Inleiding 3

2. Afbakening en uitgangspunten 3

3. De kern en reikwijdte van de Didam-arresten 4
3.1 Kern van de Didam-arresten 4
3.2 Reikwijdte van de Didam-regels 4

4. Meerdere serieuze gegadigden: selectieprocedure en selectiecriteria 5
4.1 De selectieprocedure 5
4.1.1 Selectie op basis van prijs 5
4.1.2 Selectie op basis van inschrijving 5
4.1.3 Selectie op basis van vergelijking 5
4.1.4 Selectie op basis van loting 6
4.1.5 Selectie op volgorde van aanmelding 6
4.1.6 Getrapte selectieprocedure 6
4.2 De selectiecriteria, randvoorwaarden en minimumeisen 6
4.3 Uitsluitingsgronden 7
4.4 Selectieprocedure bedrijventerreinen 7

5. Eén serieuze gegadigde: één-op-één uitgifte 8
5.1 Toepassing één-op-één uitgifte 9
5.1.1 Woningcorporatie 9
5.1.2 Netbeheerders 10
5.1.3 Waterschap 10
5.1.4 Gronduitgifte in bijzondere situaties 10
5.1.5 Uitgifte ter uitvoering van een wettelijke taak 11
5.1.6 Uitgifte in het kader van verkregen rechten 11
5.1.7 Snippergroen en legalisatie 11
5.2 Procedure één-op-één uitgifte 12
5.2.1 Er meldt zich geen andere gegadigde 12
5.2.2 Er melden zich één of meer andere gegadigden 12

6. Wijze van publicatie en openbaarheid 13
6.1 Publicatie openbare selectieprocedure 13
6.2 Bekendmaking voornemen tot één-op-één uitgifte en/of reservering 14
6.3 Publicatie uitgifte begraafplaatsen 14
6.4 Publicatie uitgifte binnensportlocaties en incidentele verhuur 14

7. Lopende transacties en onderhandelingen 15

1. Inleiding

In 2021 en 2024 heeft de Hoge Raad de zogenaamde Didam-arresten gewezen.[1] Hierdoor zijn de regels die gelden bij de uitgifte van onroerende zaken door de gemeente aangescherpt. Naar aanleiding van het eerste Didam-arrest heeft de gemeente Houten op 1 november 2022 het *Protocol Grondverkoop Houten 2022* vastgesteld. Daarnaast heeft de gemeente Houten als bijlage 3 bij haar *Nota Huurbeleid Vastgoed* uit april 2025 het *Protocol Verhuur Gemeentelijk Vastgoed gemeente Houten 2025* gepubliceerd. Vanwege het tweede Didam-arrest uit 2024 en vanwege uitspraken van diverse rechtbanken en gerechtshoven over de verdere invulling van de Didam-regels, zijn beide protocollen niet langer actueel. De gemeente Houten ziet daarom aanleiding voor het vaststellen van dit nieuwe uitgifteprotocol. Dit uitgifteprotocol bevat de regels en richtlijnen voor uitgifte van alle onroerende zaken door de gemeente Houten.

2. Afbakening en uitgangspunten

In dit uitgifteprotocol worden de regels die gelden bij uitgifte van onroerende zaken door de gemeente Houten beschreven. Dit uitgifteprotocol gaat nadrukkelijk niet over de vraag of en wanneer de gemeente Houten onroerende zaken uitgeeft. Daarover gaan de *Nota grondbeleid gemeente Houten 2024* en de *Nota Huurbeleid Vastgoed* uit april 2025, dan wel de vigerende versies van deze beleidsdocumenten.

Dit uitgifteprotocol ziet enkel op de verschillende vormen van privaatrechtelijke uitgifte. Situaties waarin uitgifte plaatsvindt via publiekrechtelijke weg (bijvoorbeeld onder de Aanbestedingswet 2012) worden in deze nota buiten beschouwing gelaten. Wanneer een aanbestedingsprocedure wordt georganiseerd, gelden de regels en uitgangspunten van de Aanbestedingswet en het gemeentelijke inkoop- en aanbestedingsbeleid. Dit uitgifteprotocol is dan niet van toepassing.

De algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de richtlijnen uit de Didam-arresten vormen de uitgangspunten voor dit uitgifteprotocol. De Didam-regels zijn op het moment van schrijven nog altijd een terugkerend onderwerp in de jurisprudentie. Dit uitgifteprotocol is gebaseerd op de actuele stand van de jurisprudentie. Met ontwikkelingen na de datum van inwerkingtreding van dit uitgifteprotocol is geen rekening gehouden. Nieuwe jurisprudentie kan in de toekomst aanleiding zijn voor herziening of actualisatie van dit uitgifteprotocol.

Dit uitgifteprotocol treedt in werking op 1 december 2026 tot het moment dat deze door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Houten buiten toepassing wordt verklaard. Dit uitgifteprotocol vervangt het *Protocol Grondverkoop Houten 2022* en *bijlage 3 – Werkwijze uitvoering gelijkheidsbeginsel* bij de *Nota Huurbeleid Vastgoed*. Deze protocollen worden met de inwerkingtreding van dit uitgifteprotocol buiten werking gesteld. Overige beleidsstukken van de gemeente Houten, waaronder de *Nota grondbeleid gemeente Houten 2024*, de *Nota Kostenverhaal 2025 van de gemeente Houten*, de vigerende *Grondprijzenbrief* en de *Nota Huurbeleid Vastgoed* blijven ongewijzigd van kracht.

[1] Hoge Raad 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778 en Hoge Raad 15 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1661.

3. De kern en reikwijdte van de Didam-arresten

3.1 Kern van de Didam-arresten

De Hoge Raad heeft in het eerste Didam-arrest bepaald dat een overheidslichaam (in dit geval de gemeente Houten) bij uitgifte van een onroerende zaak op grond van het gelijkheidsbeginsel ruimte moet bieden aan alle potentiële gegadigden om mee te dingen naar die onroerende zaak, indien er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. De gemeente is in dat geval gehouden om binnen haar beleidsruimte selectiecriteria op te stellen die objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Op grond van die criteria zal vervolgens een gegadigde worden geselecteerd.

Uit het eerste Didam-arrest volgt tevens dat de gemeente een passende mate van openbaarheid moet verzekeren gedurende en voorafgaand aan de selectie- en uitgifteprocedure. Deze openbaarheid ziet op de volgende aspecten:

1. De beschikbaarheid van de onroerende zaak;
2. De selectieprocedure;
3. De selectiecriteria;
4. Het tijdschema.

De gemeente is gehouden informatie over deze aspecten tijdig bekend te maken zodat potentiële gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

De gemeente hoeft de hiervoor genoemde mededingingsruimte niet te bieden indien vooraf vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er op grond van objectieve, toetsbare en redelijke gronden slechts één serieuze gegadigde is. Wel moet de gemeente in dat geval het voornemen tot uitgifte tijdig voorafgaand aan de uitgifte bekendmaken en daarbij motiveren waarom op basis van die objectieve, toetsbare en redelijke gronden wordt aangenomen dat er slechts één gegadigde in aanmerking komt.

In het tweede Didam-arrest heeft de Hoge Raad bepaald dat de Didam-regels ook van toepassing zijn op het handelen van de gemeente dat heeft plaatsgevonden voorafgaand aan het Didam-arrest. De Didam-regels hebben daarmee terugwerkende kracht.

3.2 Reikwijdte van de Didam-regels

De rechtsregels uit het Didam-arrest zijn van toepassing op alle openbare lichamen en bestuursorganen die gebonden zijn aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zoals provincies, gemeenten en waterschappen, en zijn daarmee ook van toepassing op de gemeente Houten.

De Didam-regels worden geacht van toepassing te zijn op alle vormen van privaatrechtelijke uitgifte door de gemeente. De Didam-regels zijn in ieder geval van toepassing op:

- Verkoop;
- Verhuur;
- Pacht;
- Ruil;
- Bruikleen;

- Vestiging van een recht van erfpacht;
- Vestiging van een recht van opstal.

4. Meerdere serieuze gegadigden: selectieprocedure en selectiecriteria

In geval van uitgifte waarbij er meerdere gegadigden zijn of op voorhand redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn, is de gemeente gehouden een openbare selectieprocedure te organiseren en aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria de uiteindelijke verkrijger te selecteren. Besluitvorming over de selectieprocedure en selectiecriteria vindt plaats door het college van burgemeester en wethouders, dan wel door degene die op grond van de gemeentelijke mandaatregeling bevoegd is te besluiten over de betreffende uitgifte en/of reservering.

4.1 De selectieprocedure

De gemeente heeft beleidsruimte als het gaat om de toe te passen selectieprocedure. Per geval en afhankelijk van de uit te geven zaak zal de gemeente Houten daarom de meest passende selectieprocedure kiezen. De meest voorkomende selectieprocedures zijn hierna beschreven. Deze opsomming is nadrukkelijk niet beperkt tot onderstaande voorbeelden.

4.1.1 Selectie op basis van prijs

Met name bij verkoop van onroerende zaken kan de gemeente Houten kiezen voor selectie op basis van prijs. Dit is de meest eenvoudige selectieprocedure, waarbij de hoogste bieder wordt geselecteerd als verkrijger. Het uitgangspunt hierbij is een marktconforme uitgifte op basis van een marktwaarde die is vastgesteld door een onafhankelijke taxateur, ingeschreven in een kwaliteitsregister. De bieding van de gegadigde dient daarom minimaal gelijk te zijn aan de marktwaarde. Biedingen die lager zijn dan de marktwaarde komen niet voor deelname aan de selectieprocedure in aanmerking.

4.1.2 Selectie op basis van inschrijving

In deze selectieprocedure dienen gegadigden hun interesse kenbaar te maken door middel van het invullen van een door de gemeente Houten verstrekt inschrijfformulier. De gemeente beoordeelt vervolgens of de gegadigden voldoen aan de gestelde criteria. Selectie op basis van inschrijving kan ook aan de orde zijn bij uitgifte van niet-schaarse rechten, bijvoorbeeld in geval van tijdelijke verhuur of ingebruikgeving voor een korte periode. Deze huur- of gebruiksrechten worden niet als schaars aangemerkt, omdat alle gegadigden een gelijke kans hebben om na elkaar in aanmerking te komen. De gemeente kan een bepaalde zaak bijvoorbeeld een maand of een aantal dagdelen verhuren aan één gegadigde, waarna de zaak kan worden verhuurd aan de volgende gegadigde. De werkwijze met betrekking tot korte verhuur is in onderdeel 6.4 van dit uitgifteprotocol nader uitgewerkt.

4.1.3 Selectie op basis van vergelijking

Indien de gemeente Houten met uitgifte van de zaak een bepaald (maatschappelijk) doel of een bepaalde (maatschappelijke) invulling voor ogen heeft, zal selectie plaatsvinden op basis van een vergelijking. Gegadigden worden hierbij in de gelegenheid gesteld een inschrijfformulier met een bijbehorend plan in te dienen. De gemeente Houten zal vervolgens beoordelen in hoeverre de inschrijving van de gegadigde voldoet aan de gestelde selectiecriteria. In deze procedure kunnen

eventueel punten worden toegekend aan de verschillende selectiecriteria. Per criterium wordt het maximaal te behalen aantal punten bepaald. De gegadigde met de meeste punten wordt als verkrijger geselecteerd.

4.1.4 Selectie op basis van loting

Bij selectie op basis van loting kunnen gegadigden hun interesse kenbaar maken door zich op de voorgeschreven wijze aan te melden. Vervolgens vindt er een loting plaats. De loting wordt verzorgd door de jurist grondzaken van de gemeente Houten, dan wel door de notaris (afhankelijk van de uit te geven zaak en de wijze van uitgifte). Indien slechts één gegadigde zich meldt zal er geen loting plaatsvinden, maar wordt deze gegadigde geselecteerd als verkrijger (mits de gegadigde aan de eventuele selectiecriteria voldoet). Selectie op basis van loting kan ook worden toegepast indien meerdere gegadigden op gelijke wijze voldoen aan de gestelde selectiecriteria.

4.1.5 Selectie op volgorde van aanmelding

Indien de gemeente Houten meerdere gelijkwaardige zaken wenst uit te geven, kan zij kiezen voor selectie op volgorde van aanmelding. Hierbij kunnen gegadigden hun interesse kenbaar maken door zich op de voorgeschreven wijze aan te melden. Degene die zich als eerste meldt wordt geselecteerd als verkrijger voor de eerste zaak, de tweede gegadigde wordt geselecteerd voor de tweede zaak, en zo verder.

4.1.6 Getrapte selectieprocedure

Bij een meer complexe uitgifte kan de gemeente Houten kiezen voor een zogenaamde getrapte selectieprocedure. Hierbij bestaat de selectieprocedure uit twee of meer fasen. In de eerste fase worden gegadigden bijvoorbeeld in de gelegenheid gesteld een plan in te dienen (selectie op basis van vergelijking). Als meerdere gegadigden een gelijkwaardig plan indienen kan de uiteindelijke verkrijger bijvoorbeeld geselecteerd worden door middel van een selectie op basis van loting, of worden de overgebleven gegadigden in de gelegenheid gesteld een bod uit te brengen (selectie op basis van prijs). De gemeente kan daarbij de term ‘gunningscriteria’ hanteren in plaats van ‘selectiecriteria’. Dit betreft geen inhoudelijk verschil, maar dit is bedoeld om het verschil in de fasen van de selectieprocedure te duiden.

4.2 De selectiecriteria, randvoorwaarden en minimumeisen

Net als bij de keuze voor de te hanteren selectieprocedure, heeft de gemeente beleidsruimte bij het vaststellen van de selectiecriteria. De selectiecriteria dienen in ieder geval objectief, toetsbaar en redelijk te zijn. Bij het opstellen van de selectiecriteria moeten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht worden genomen.

Naast het hanteren van selectiecriteria kan de gemeente Houten bepaalde minimumeisen of randvoorwaarden opnemen in de selectieprocedure. Dit betreft voorwaarden waar de inschrijvende partijen bij voorbaat mee dienen in te stemmen of aan moeten voldoen. Daarbij kan gedacht worden aan een vaststaande uitgiftevorm, een vaste prijs of voorwaarden aan de realisatie of ontwikkeling. De randvoorwaarden en/of minimumeisen zijn bedoeld om discussie over bepaalde onderwerpen te voorkomen. Een partij die niet voldoet aan deze voorwaarden wordt bij voorbaat uitgesloten van deelname aan de verdere selectieprocedure. Er wordt dan niet toegekomen aan een inhoudelijke beoordeling op basis van de selectiecriteria.

De selectiecriteria zullen sterk afhankelijk zijn van de uit te geven zaak en de wijze waarop deze zaak wordt uitgegeven, en zullen dus per geval verschillen. Uitgangspunten die bepalend zijn voor het vaststellen van de selectiecriteria zijn onder andere de beschikbaarheid van de zaak, de aanwezigheid van (publiekrechtelijke) beperkingen, het beleidsdoel en de visie van de gemeente Houten. De meest voorkomende selectiecriteria zijn:

- De hoogte van de geboden prijs;
- De geschiktheid van het voorgenomen gebruik;
- Een bepaalde mate van aantoonbare ervaring met de betreffende activiteit;
- Een minimale financiële draagkracht van de gegadigde, bijvoorbeeld in geval van een langdurige exploitatie;
- De mate waarin het (ontwikkel)plan van de gegadigde voldoet aan de beleidsdoelstellingen van de gemeente Houten;
- De mate waarin het (ontwikkel)plan van de gegadigde bijdraagt aan uitvoering van het gemeentelijke beleid.
- De kwaliteit van het (ontwikkel)plan;
- De prijs-kwaliteitverhouding van het (ontwikkel)plan;
- De inpasbaarheid van het (ontwikkel)plan in de omgeving;
- De mate van duurzaamheid van het (ontwikkel)plan, mits passend binnen de wettelijke kaders;
- Het aantal woonruimten dat met het (ontwikkel)plan van de gegadigde wordt gecreëerd (woongelegenheid);
- Het aantal arbeidsplaatsen dat met de vestiging van een bedrijf wordt gecreëerd (werkgelegenheid);

Deze opsomming is nadrukkelijk niet beperkt tot bovenstaande voorbeelden.

4.3 Uitsluitingsgronden

Naast de selectiecriteria kan de gemeente Houten bepaalde uitsluitingsgronden toepassen in de selectieprocedure. Uitsluitingsgronden leiden ertoe dat de gegadigde wordt uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. Het plan of de bieding van deze gegadigde komt dan niet voor inhoudelijke beoordeling in aanmerking. Een gegadigde kan worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure indien:

- De gegadigde zich niet of niet tijdig op de voorgeschreven wijze heeft ingeschreven;
- De gegadigde al dan niet opzettelijk onjuiste en/of onvolledige gegevens heeft verstrekt of informatie heeft achtergehouden;
- De gegadigde zich laat vertegenwoordigen door een persoon die daartoe niet bevoegd is;
- De gegadigde in staat van faillissement of surseance van betaling verkeert;
- De gegadigde, indien van toepassing, de Bibob-toets niet doorstaat.

4.4 Selectieprocedure bedrijventerreinen

Bij de uitgifte van gronden als bedrijfslocatie binnen de gemeente Houten geldt deels een specifieke selectieprocedure. Deze selectieprocedure is van toepassing op de uitgifte van gronden op de volgende bedrijventerreinen:

a. Bedrijventerrein de Schaft;

b. Bedrijventerrein de Kruisboog;
c. Bedrijventerrein Weteringshoek.

De specifieke selectieprocedure voor uitgifte van gronden op deze bedrijventerreinen is als volgt:

- Als de gemeente bedrijfskavels aanbiedt, dan zal dit worden vermeld op de website van de gemeente. Daarbij wordt aangegeven hoe een geïnteresseerde partij zich kan aanmelden en aan welke selectiecriteria de aanmelding van de geïnteresseerde partij moet voldoen.
- Indien een potentiële koper zich volgens de voorgeschreven openbare selectieprocedure heeft aangemeld voor de aankoop van een te koop staande bedrijfslocatie en voldoet aan de gestelde selectiecriteria, volgt een verkennend gesprek. In dit exclusieve gesprek met de potentiële koper wordt vastgesteld of de potentiële koper een bouwplan kan ontwikkelen voor de bedrijfslocatie dat voldoet aan de door de gemeente Houten gestelde en gepubliceerde voorwaarden;
- Bij een positieve uitkomst van dit gesprek wordt een reserveringsovereenkomst gesloten. Op basis van deze overeenkomst reserveert de gemeente tegen betaling van een vaste vergoeding de betreffende bedrijfslocatie exclusief voor de potentiële koper voor een afgesproken periode. De potentiële koper dient gedurende de looptijd van de reserveringsovereenkomst een plan uit te werken dat voldoet aan de door de gemeente gestelde en gepubliceerde algemene en specifieke voorwaarden;
- Indien er geen goedgekeurd en/of haalbaar bouwplan kan worden ontwikkeld binnen de (verlengde) reserveringsperiode, vervalt het exclusieve recht van de potentiële koper op de aankoop van de betreffende bedrijfslocatie. De gemeente Houten zal de kavel vervolgens opnieuw openbaar aanbieden. Er wordt geen wachtlijst bijgehouden van geïnteresseerde partijen. Bij een eventuele nieuwe uitgifte of een kavel die opnieuw wordt uitgegeven, dienen gegadigden zich daarom opnieuw aan te melden op de voorgeschreven wijze;
- Indien het bouwplan en het voornemen tot uitgifte door of namens het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten worden goedgekeurd en het bouwplan als haalbaar wordt aangemerkt, treedt de gemeente Houten verder in onderhandeling met de potentiële koper over de nadere verkoopvoorwaarden voor de bedrijfskavel en wordt een koopovereenkomst gesloten. Indien er sprake is geweest van een openbare selectieprocedure, wordt het voornemen tot het sluiten van de reserverings- en/of koopovereenkomst niet afzonderlijk gepubliceerd.

5. Eén serieuze gegadigde: één-op-één uitgifte

Als vooraf vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er op grond van objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria slechts één gegadigde in aanmerking komt voor de uit te geven zaak, hoeft de gemeente Houten de mededingingsruimte die de Didam-arresten voorschrijven niet te bieden. In dat geval kan de gemeente Houten één-op-één met de gegadigde contracteren. De objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria op grond waarvan de gemeente Houten beoordeelt of er slechts één serieuze gegadigde is, zullen sterk afhankelijk zijn van de situatie. Net als bij het kiezen van de selectieprocedure en het vaststellen van de selectiecriteria, heeft de gemeente Houten ook hier beleidsruimte.

In de volgende gevallen kan de gemeente Houten de uitzonderingsregel (één-op-één uitgifte) toepassen:

- Uitgifte geschiedt in het kader van een specifieke wettelijke taak en/of op basis van reeds bestaande prestatieafspraken met woningcorporaties;
- De uit te geven onroerende zaak grenst slechts aan het perceel van één andere eigenaar;
- Er is sprake van een bestaande leveringsverplichting of bouwclaim;
- In het geval van ruil: er is slechts één gegadigde die een onroerende zaak van gelijke waarde heeft in te brengen;
- De gegadigde heeft een grond- of vastgoedpositie die noodzakelijk is voor de realisatie van een (stedenbouwkundig) plan, welke positie anders slechts door middel van onteigening kan worden verkregen.[2]
- De transactie is onlosmakelijk verbonden met eerdere transacties of verplichtingen uit lopende overeenkomsten die al (deels) zijn uitgevoerd;
- In geval van een initiatief vanuit de markt: de door andere partijen voorgestelde (ontwikkel)mogelijkheden zijn aantoonbaar minder reëel of niet haalbaar binnen het gewenste tijdspad.

Deze opsomming is niet beperkt tot bovenstaande voorbeelden. Als vooraf niet duidelijk is of er slechts één serieuze gegadigde is, kan de gemeente Houten een marktconsultatie toepassen om onderzoek te doen naar potentiële gegadigden. De marktconsultatie kan ook worden toegepast als het initiatief afkomstig is van een andere partij dan de gemeente Houten. De marktconsultatie is nadrukkelijk geen selectieprocedure. De gemeente Houten oordeelt zelf of een marktconsultatie nodig is.

5.1 Toepassing één-op-één uitgifte

De Hoge Raad heeft de mogelijkheid tot één-op-één uitgifte, waarbij er geen openbare selectieprocedure wordt georganiseerd, nadrukkelijk als uitzondering geformuleerd. Hier dient daarom terughoudend gebruik van te worden gemaakt. Tegelijkertijd is de gemeente Houten in het kader van het algemeen belang gehouden recht te doen aan doelen die hoog op de maatschappelijke agenda staan. Daarom zal één-op-één uitgifte in een aantal gevallen worden toegepast. Hierna wordt ingegaan op een aantal partijen en vormen van uitgifte waarbij er naar het oordeel van de gemeente Houten voldoende grond bestaat voor toepassing van de uitzonderingsregel.

5.1.1 Woningcorporatie

Een woningcorporatie heeft op grond van artikel 19 en artikel 45 en verder van de Woningwet het doel om uitsluitend op het gebied en in het belang van de volkshuisvesting werkzaam te zijn, waarbij de woningcorporatie beoogt haar financiële middelen enkel voor dat doel in te zetten. Op grond van artikel 42 lid 1 van de Woningwet is de gemeente Houten verplicht om een woonvisie vast te stellen, waarin het gemeentelijk huisvestingsbeleid voor de komende jaren is neergelegd. De in de gemeente Houten actieve woningcorporatie dient op grond van artikel 42 lid 2 van de Woningwet met haar werkzaamheden bij te dragen aan de realisatie van die woonvisie. Woonin is als woningcorporatie actief binnen Houten. Periodiek maken de gemeente Houten en Woonin

[2] Prof. dr. ir. Arjan Bregman, "*Handreiking implementatie van het arrest Didam in het gemeentelijke grond(uitgifte)beleid ten behoeve van vastgoed- en gebiedsontwikkeling*", p. 16.

gezamenlijke prestatieafspraken. Indien een onroerende zaak wordt uitgegeven op grond van deze prestatieafspraken en/of in het kader van de wettelijke taak van de woningcorporatie, bijvoorbeeld bij de grondverkoop ten behoeve van de realisatie van sociale koop-, sociale- en/of middenhuurwoningen, zal geen openbare selectieprocedure worden toegepast. De uitgifte draagt in dat geval bij aan de uitvoering van de gemeentelijke taak om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen, en aan de behartiging van het algemene belang. Gelet op de aard van de uitgifte aan een woningcorporatie, de bijdrage aan de verwezenlijking van prestatieafspraken en de waarborgen die een woningcorporatie biedt op basis van de Woningwet, kan Woonin (of haar toekomstige rechtsopvolger) worden aangemerkt als enige serieuze gegadigde.[3] De gemeente Houten zal in dat geval volstaan met bekendmaking van het voornemen tot één-op-één uitgifte. Indien er in de toekomst een andere woningcorporatie actief wordt binnen de gemeente Houten, is bovenstaande ook van toepassing ten aanzien van die woningcorporatie.

5.1.2 Netbeheerders

Netbeheerders in Nederland hebben op grond van de Energiewet onder andere de verplichting om elektriciteitsnetten in werking te hebben, aan te leggen, te vernieuwen en uit te breiden. Stedin is als netbeheerder actief binnen de gemeente Houten. Ter uitoefening van de wettelijke taak van Stedin kan het nodig zijn dat de gemeente Houten grond uitgeeft aan Stedin, bijvoorbeeld ten behoeve van de plaatsing van een transformatorgebouw. In gevallen waarin de gemeente Houten grond uitgeeft aan Stedin (of haar toekomstige rechtsopvolger) ter uitvoering van de wettelijke taak, zal er geen openbare selectieprocedure worden toegepast. Omdat Stedin gezien de uitoefening van haar wettelijke taak in dat geval kan worden aangemerkt als enige serieuze gegadigde, zal de gemeente Houten volstaan met bekendmaking van het voornemen tot één-op-één uitgifte.[4]

5.1.3 Waterschap

Net als de netbeheerders is het waterschap belast met een wettelijke taak. Gemeente Houten valt binnen het werkgebied van Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR). Indien gronduitgifte aan HDSR noodzakelijk is in het kader van de uitvoering van de wettelijke taak door HDSR, bijvoorbeeld indien de grond nodig is voor watervoorzieningen, zal HDSR bij voorbaat worden aangemerkt als enige serieuze gegadigde. Bij deze uitgiften wordt daarom geen openbare selectieprocedure toegepast. De gemeente Houten zal in dat geval volstaan met bekendmaking van het voornemen tot één-op-één uitgifte.

5.1.4 Gronduitgifte in bijzondere situaties

In een aantal bijzondere situaties zal de gemeente Houten de beoogde verkrijger bij voorbaat aanmerken als enige serieuze gegadigde, vanwege het karakter en de reden van de gronduitgifte. In deze situaties is het vanwege externe factoren niet mogelijk om andere potentiële gegadigden een gelijke kans te bieden, of is er vanwege het karakter van de uitgifte bij voorbaat altijd sprake van slechts één serieuze gegadigde. Daarbij kan gedacht worden aan de volgende situaties:

[3] Zie o.a. Rechtbank Midden-Nederland 4 maart 2025, ECLI:NL:RBMNE:2026:983, Rechtbank Midden-Nederland 22 augustus 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:3350 en Rechtbank Noord-Holland 6 oktober 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:8865.
[4] Zie o.a. Rechtbank Gelderland 12 november 2024, ECLI:NL:RBGEL:2024:7902 en Rechtbank Midden-Nederland 20 januari 2025, ECLI:NL:RBMNE:2025:94.

- Gronduitgifte in het kader van een (bedrijfs)verplaatsing in het algemeen belang en/of als onderdeel van een minnelijke regeling in het kader van een onteigeningsprocedure;
- Uitgifte ter uitvoering van een onherroepelijke uitspraak van een gerechtelijke instantie of een andere rechtsprekende instantie zoals de Raad van Arbitrage of het Nederlands Arbitrage Instituut;
- Uitgifte ten dienste van het openbaar belang aan andere overheidsorganen zoals naburige gemeenten, de provincie of de Rijksoverheid.

5.1.5 Uitgifte ter uitvoering van een wettelijke taak

Net als de woningcorporaties, netbeheerders en het waterschap is de gemeente Houten zelf ook belast met de uitvoering van specifieke wettelijke taken. De gemeente Houten kan vanwege haar wettelijke taak en/of zorgplicht gehouden zijn de betreffende grond of het object aan een bepaalde partij uit te geven omdat de toepasselijke wetgeving dit voorschrijft. In dat geval kan de gemeente Houten niet vrij over het object beschikken en is zij niet vrij om te bepalen aan wie zij het object uitgeeft. Er is dan geheel geen ruimte voor toepassing van de Didam-regels. Hierbij kan met name gedacht worden aan overdracht of ingebruikgeving van een voorziening in de huisvesting op grond van de Wet op het primair onderwijs (WPO), de Wet voortgezet onderwijs 2020 (WVO) of de wet op de expertisecentra (WEC).[5] In deze situaties wordt geen openbare selectieprocedure georganiseerd en zal geen bekendmaking gepubliceerd worden. Indien sprake is van uitgifte aan partijen voor activiteiten die verband houden met onderwijs maar waarvoor de gemeente Houten geen wettelijke zorgplicht heeft, zoals kinderopvangorganisaties, zijn de Didam-regels wel van toepassing.

5.1.6 Uitgifte in het kader van verkregen rechten

De gemeente Houten kan in haar overeenkomsten ten aanzien van huur, bruikleen, erfpacht en opstal een eerste recht van koop of een ander voorkeursrecht opnemen. Wanneer de gemeente deze afspraken opneemt, zal zij dit melden in de bijbehorende publicatie. Indien de betreffende huurder, gebruiker, erfpachter of opstalhouder vervolgens gebruik maakt van dit voorkeursrecht of eerste recht van koop, zal deze partij worden aangemerkt als enige serieuze gegadigde.[6] De gemeente Houten zal in dat geval volstaan met bekendmaking van het voornemen tot één-op-één uitgifte. Ditzelfde geldt voor situaties waarin sprake is van een bouwclaim.

5.1.7 Snippergroen en legalisatie

Indien snippergroen of restgroen in aanmerking komt voor uitgifte, hanteert de gemeente Houten het uitgangspunt dat uitgifte alleen mogelijk is aan de eigenaar van het aangrenzende perceel. Als de strook grond grenst aan slechts één perceel, staat daarmee vooraf vast dat er één serieuze gegadigde is. In dat geval wordt volstaan met bekendmaking van de één-op-één uitgifte. Als de strook grond grenst aan meerdere percelen zal per geval en in samenspraak met de aangrenzende bewoners een juiste oplossing worden gezocht. Bovenstaande geldt ook bij verkoop van grond bedoeld om de juridische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie (legalisatie). Het legaliseren van een oneigenlijke gebruikssituatie van gemeentegrond vormt een reden om aan te nemen dat er in dat geval slechts één serieuze gegadigde is. Indien de gemeente

[5] Zie o.a. Rechtbank Noord-Nederland 17 maart 2026, ECLI:NL:RBNNE:2026:816.
[6] Zie o.a. Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 10 maart 2026, ECLI:NL:GHARL:2026:1418.

een beroep op verjaring erkent, zal geen publicatie plaatsvinden. In die situatie is geen sprake van een uitgifte.

De gemeente Houten behoudt de beleidsruimte om te beoordelen of een strook grond voor uitgifte in aanmerking komt. De ligging van kabels en leidingen of het (toekomstige) ruimtelijke belang van de gemeente Houten bij de betreffende grond kunnen ertoe leiden dat uitgifte van de grond niet mogelijk of wenselijk is. Het enkele feit dat een bewoner de enige aangrenzende bewoner van de strook grond is, betekent daarmee niet automatisch dat de grond voor uitgifte aan die bewoner in aanmerking komt.

5.2 Procedure één-op-één uitgifte

Indien sprake is van een één-op-één uitgifte zal de gemeente Houten het voornemen tot uitgifte tijdig bekendmaken. Eventuele andere gegadigden worden daarbij in de gelegenheid gesteld om hun interesse kenbaar te maken door middel van het starten van een kort geding. Hiervoor geldt een termijn van 20 kalenderdagen, ingaande op de dag na de datum van publicatie. Gedurende deze termijn wordt het sluiten van de voorgenomen overeenkomst opgeschort (*standstill*-periode). Waar nodig wordt een opschortende voorwaarde of een totstandkomingsvoorbehoud opgenomen in de conceptovereenkomst. Dit kan er als volgt uit zien:

1. *[Koper/Huurder/Erfpachter/Opstaller/Verkrijger] is ermee bekend dat de Gemeente gehouden is de voorgenomen uitgifte, conform het Didam-arrest van de Hoge Raad, te publiceren. Deze overeenkomst wordt derhalve aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat er binnen een termijn van 20 kalenderdagen na publicatie van de voorgenomen uitgifte door de Gemeente, een derde partij zich middels kort geding meldt als serieuze gegadigde voor het uit te geven object.*
2. *Indien een derde partij zich binnen deze termijn meldt en als serieuze gegadigde wordt aangemerkt, is de Gemeente gehouden een openbare selectieprocedure te organiseren voor uitgifte van het object. In dat geval komt de onderhavige overeenkomst niet tot stand.*

Na bekendmaking van het voornemen tot één-op-één uitgifte kunnen zich twee situaties voordoen: er meldt zich geen andere gegadigde, of er melden zich één of meer andere gegadigden.

5.2.1 Er meldt zich geen andere gegadigde

Als er binnen de termijn van 20 kalenderdagen geen andere gegadigde is die zich bij de gemeente Houten meldt, dan zal de gemeente Houten geen verdere selectieprocedure organiseren en zal de overeenkomst met de initiële gegadigde worden gesloten.

5.2.2 Er melden zich één of meer andere gegadigden

Als één of meer gegadigden zich naar aanleiding van de bekendmaking van de voorgenomen transactie binnen de termijn van 20 kalenderdagen melden, zal eerst worden beoordeeld of deze gegadigde(n) aangemerkt kan of kunnen worden als serieuze gegadigde(n). De gemeente Houten beoordeelt dit aan de hand van de objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria. Als de gegadigde niet wordt aangemerkt als serieuze gegadigde, wordt deze partij hierover geïnformeerd en zal de gemeente Houten de uitgifte met de oorspronkelijke kandidaat voortzetten. Als de

andere gegadigde(n) wel aangemerkt kan of kunnen worden als serieuze gegadigde(n), zal de gemeente Houten alsnog een openbare selectieprocedure organiseren.

6. Wijze van publicatie en openbaarheid

De gemeente Houten is gehouden een passende mate van openbaarheid te verzekeren tijdens en voorafgaand aan de uitgifte en de selectieprocedure. Deze openbaarheid ziet in ieder geval op de beschikbaarheid van de zaak, de selectieprocedure, de selectiecriteria en het tijdschema. Ook als er sprake is van een één-op-één uitgifte zoals hiervoor in onderdeel 5 beschreven, dient de gemeente Houten het voornemen tot uitgifte tijdig voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst bekend te maken. Daarbij wordt gemotiveerd waarom er naar het oordeel van de gemeente Houten sprake is van slechts één serieuze gegadigde.

6.1 Publicatie openbare selectieprocedure

Indien de gemeente Houten gronden of vastgoed openbaar aanbiedt, dan zal dit worden vermeld op de website van de gemeente. Als er een openbare selectieprocedure voor uitgifte van de zaak wordt georganiseerd, zal de gemeente Houten dit tijdig publiceren in het Gemeenteblad. Het Gemeenteblad is te raadplegen via www.officielebekendmakingen.nl. Daarnaast zal de gemeente Houten het voornemen aankondigen op haar eigen website, waarbij een link naar de publicatie in het Gemeenteblad wordt vermeld. In de publicatie worden in ieder geval de volgende elementen opgenomen:

- Het voornemen tot uitgifte en/of reservering;
- De uitgiftevorm (verkoop, verhuur, pacht, erfpacht, opstal, ruil of bruikleen);
- De omschrijving en locatie van de zaak;
- De toegestane activiteiten op, in, aan of rondom de uit te geven zaak;
- Eventuele minimumeisen en/of randvoorwaarden;
- De selectiecriteria;
- De uitsluitingsgronden;
- Het verloop van de selectieprocedure;
- De wijze waarop gegadigden zich kunnen inschrijven;
- De termijn waarbinnen gegadigden zich dienen in te schrijven;
- De wijze waarop inschrijvingen worden beoordeeld.

In bepaalde situaties kan de gemeente Houten, indien wenselijk, de toe te passen (algemene) verkoopvoorwaarden en een eventuele conceptovereenkomst publiceren.

Naast bovengenoemde wijze van publicatie, die geldt voor alle openbare selectieprocedures, kan de gemeente Houten in bepaalde situaties aanvullend kiezen voor publicatie via bijvoorbeeld de Staatscourant, de (sociale) mediakanalen van de gemeente Houten, op Funda en/of door middel van plaatsing van een bord of banner op de betreffende locatie. Indien de gemeente Houten kiest voor een aanvullende publicatiewijze, dan zal dit worden gemeld in de publicatietekst die wordt geplaatst in het Gemeenteblad.

6.2 Bekendmaking voornemen tot één-op-één uitgifte en/of reservering

Als er sprake is van slechts één serieuze gegadigde en er een één-op-één uitgifte plaatsvindt, dan zal de gemeente Houten het voornemen tot uitgifte en/of reservering bekendmaken in het Gemeenteblad. Daarnaast zal de gemeente Houten dit voornemen aankondigen op haar eigen website, waarbij een link naar de bekendmaking in het Gemeenteblad wordt vermeld. In de bekendmaking worden in ieder geval de volgende elementen opgenomen:

- Het voornemen tot uitgifte en/of reservering;
- De uitgiftevorm (verkoop, verhuur, pacht, erfpacht, opstal, ruil of bruikleen);
- De omschrijving en locatie van de zaak;
- De motivering van de gemeente Houten waarom er naar haar oordeel slechts sprake is van één serieuze gegadigde;
- De termijn waarbinnen eventuele andere gegadigden zich dienen te melden;
- De wijze waarop eventuele andere gegadigden zich kunnen melden.

Daarbij wordt de volgende standaardtekst gehanteerd:

> *Indien u van mening bent dat u ook als serieuze gegadigde in aanmerking dient te komen voor het verkrijgen van @@, dan dient u dit kenbaar te maken door binnen een termijn van 20 kalenderdagen na publicatie van deze bekendmaking in het Gemeenteblad een kort geding tegen dit voornemen aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter bij de rechtbank Midden-Nederland.*
>
> *De termijn van 20 kalenderdagen is een vervaltermijn. Dit betekent dat indien een serieuze gegadigde binnen deze termijn géén kort geding is gestart, alle rechten vervallen, waaronder het recht om nadien in rechte op te komen tegen dit voornemen tot uitgifte.*
>
> *Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de gestelde termijnen uiterlijke termijnen zijn en dat een nadere verlenging van deze termijnen niet aan de orde is.*

6.3 Publicatie uitgifte begraafplaatsen

De gemeente Houten heeft diverse begraafplaatsen. Eenieder kan een schriftelijk verzoek doen om hier begraven te worden. Op de website https://www.houten.nl/overlijden/begraafplaatsen-in-houten staat meer informatie over de begraafplaatsen en contactgegevens. Indien er sprake is van twee of meerdere schriftelijke aanvragen voor hetzelfde graf, dan wordt de locatie toegewezen op basis van wie de aanvraag als eerste heeft gedaan (selectie op volgorde van aanmelding). Deze voorgenomen uitgiften worden niet gepubliceerd in het Gemeenteblad.

6.4 Publicatie uitgifte binnensportlocaties en incidentele verhuur

De seizoensplanning ten aanzien van het gebruik van ruimten in de binnensportlocaties wordt opgesteld door het Team Vastgoed en Interne Dienstverlening (VID) van de gemeente Houten. De seizoensplanning van de binnensportlocaties wordt opgesteld aan de hand van het online reserveringssysteem, waarbij alle partijen de mogelijkheid krijgen de locatie te reserveren. Extra uren kunnen gedurende het seizoen geboekt worden via hetzelfde reserveringssysteem. Het reserveringsysteem is te raadplegen via https://www.houten.nl/sport-cultuur-en-recreatie/accommodatie-verhuur.

De ruimten in de (buiten)sportlocaties en buurtcentra die de gemeente Houten aanbiedt voor incidenteel gebruik worden eveneens aangeboden via het reserveringsysteem. Geïnteresseerde partijen kunnen hier een aanvraag indienen en voor de binnen- en buitensportlocaties en de buurtcentra kan direct een reservering worden gemaakt.

Deze uitgiften worden niet gepubliceerd in het Gemeenteblad.

7. Lopende transacties en onderhandelingen

De gemeente Houten past de Didam-regels sinds de betreffende arresten al toe. Dit uitgifteprotocol brengt daar geen verandering in. In dit uitgifteprotocol is enkel omschreven hoe de gemeente Houten invulling geeft aan de Didam-regels en hoe zij gebruik maakt van de toegestane beleidsruimte. Indien de gemeente Houten voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit uitgifteprotocol met een partij in onderhandeling is getreden, zullen de regels uit dit uitgifteprotocol worden toegepast op de betreffende voorgenomen uitgifte. Indien hierdoor een onredelijke situatie ontstaat voor de betreffende partij (voor zover deze situaties zich voordoen) zal de gemeente Houten het gestelde vertrouwen jegens de wederpartij waarmee de gemeente Houten in onderhandeling is, gestand doen.[7]

Waar nodig zal in lopende onderhandelingen ten aanzien van een één-op-één uitgifte een opschortende voorwaarde of een totstandkomingsvoorbehoud worden opgenomen in de conceptovereenkomst. Dit kan er als volgt uit zien:

1. *[Koper/Huurder/Erfpachter/Opstaller/Verkrijger] is ermee bekend dat de Gemeente gehouden is de voorgenomen uitgifte, conform het Didam-arrest van de Hoge Raad, te publiceren. Deze overeenkomst wordt derhalve aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat er binnen een termijn van 20 kalenderdagen na publicatie van de voorgenomen uitgifte door de Gemeente, een derde partij zich middels kort geding meldt als serieuze gegadigde voor het uit te geven object.*
2. *Indien een derde partij zich binnen deze termijn meldt en als serieuze gegadigde wordt aangemerkt, is de Gemeente gehouden een openbare selectieprocedure te organiseren voor uitgifte van het object. In dat geval komt de onderhavige overeenkomst niet tot stand.*

[7] Prof. dr. ir. Arjan Bregman, "*Handreiking implementatie van het arrest Didam in het gemeentelijke grond(uitgifte)beleid ten behoeve van vastgoed- en gebiedsontwikkeling*", p. 21; zie ook Rb. Gelderland 22 juni 2022, ECLI:NL:RBGEL:2022:3065.