

# 27. Het tsunami-effect van het Didam-arrest deel 4

In aansluiting op drie eerdere gerechtelijke tussenstanden na het Didam-arrest maakt Manfred Fokkema een derde (gerechtelijke) tussenstand op.<sup>1</sup>

MR. M. FOKKEMA

*Het Didam-arrest houdt de wereld van project- en gebiedsontwikkeling nu al ongeveer anderhalf jaar bezig. Er blijft sprake van een voortdurende stroom aan nieuwe gerechtelijke uitspraken over de toepassing van het gelijkheidsbeginsel bij de vervreemding van overheidsvastgoed. Manfred Fokkema maakt voor de vierde keer een gerechtelijke tussenstand op. Hij gaat na welke lijnen er zijn te ontdekken in de jurisprudentie.*

## 1. Het Didam-arrest - kern

Indien een overheidslichaam een onroerende zaak wil verkopen, dan moet via een selectieprocedure ruimte worden geboden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar de verkoop als er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Dit vanwege het gelijkheidsbeginsel, dat in deze context strekt tot het bieden van gelijke kansen.

Met inachtneming van beleidsruimte die het overheidslichaam toekomt, moeten objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria worden opgesteld. Ook moet een passende mate van openbaarheid worden verzekerd met betrekking tot de beschikbaarheid van het vastgoed, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria. Hierover moet tijdig voorafgaand aan de procedure duidelijkheid worden gegeven door informatie over deze aspecten bekend te maken op zodanig wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

Deze mededingingsruimte hoeft niet geboden te worden als 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. In dat geval moet het voornemen tot de een-op-een verkoop wel (gemotiveerd) bekend worden gemaakt, zodat iedereen daar kennis van kan nemen.<sup>2</sup>

## 2. Het voortdurende tsunami-effect van het Didam-arrest

Het Didam-arrest is ook de afgelopen maanden weer in diverse gerechtelijke uitspraken teruggekomen. Inmiddels zijn er bijna zeventig 'Didam'-uitspraken terug te vinden op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl). Daarom zet ik de eerder ingezette lijn voort van een meer thematische bespreking van de verschillende uitspraken. Een aantal opmerkelijke uitspraken licht ik er hierbij uit. Eén van die uitspraken betreft een nieuw arrest van het Hof Arnhem-Leeuwarden inzake de Didam-kwestie zelf.<sup>3</sup> De bestuursrechtelijke uitspraken laat ik ook ditmaal onbesproken, want de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State verbindt (nog altijd) geen consequenties aan een schending van het Didam-arrest.<sup>4</sup> De civiele rechter doet dat nadrukkelijk wel, hetgeen relevant is voor de praktijk van project- en gebiedsontwikkeling.

## 3. De effecten voor de praktijk

### › Toepassingsbereik

Het Didam-arrest ziet niet alleen op de verkoop door gemeenten van onroerende zaken.<sup>5</sup> De uitspraak werkt ook door in situaties van (erf)pacht<sup>6</sup>, bruikleen<sup>7</sup>, grondruil<sup>8</sup>, huur<sup>9</sup> en (natuur)beheer. Het arrest heeft aldus betrekking

op situaties waarin de feitelijke zeggenschap over een onroerende zaak (tijdelijk) bij een andere partij dan de gemeente terechtkomt. Daarnaast ziet de uitspraak ook op situaties waarin niet een gemeente partij is, maar een ander overheidslichaam, zoals de Staat<sup>10</sup>, Staatsbosbeheer<sup>11</sup>, een samenwerkingsverband van gemeenten – in de vorm van een gemeenschappelijke regeling – of een provincie. Het Hof Arnhem-Leeuwarden gaat zelfs zover, dat zij het Didam-arrest van toepassing verklaart op de start van exclusieve onderhandelingen met een partij over een herontwikkeling van een locatie (in Didam).<sup>12</sup>

### › (Potentiële) gegadigde

De Hoge Raad geeft in het Didam-arrest niet aan wat het verschil is tussen een (potentiële) gegadigde en een serieuze gegadigde. In een recente uitspraak oordeelde de rechtbank Oost-Brabant dat een partij die in algemene zin (koop)belangstelling kenbaar maakt bij een overheidslichaam, daarmee niet kwalificeert als een (potentiële) gegadigde.<sup>13</sup> Volgens de rechtbank is er sprake van een (potentiële) gegadigde als deze zijn belangstelling heeft getoond via een concrete, deugdelijke en geloofwaardige planpresentatie. Aldus rust de bewijslast niet bij de gemeente, maar bij de (potentiële) gegadigde die in een gerechtelijke procedure uit is op een verklaring voor recht dat de koopovereenkomst nietig is, althans die wil dat er alsnog een selectieprocedure wordt georganiseerd.

Bij dit oordeel zijn wat mij betreft enkele kanttekeningen te plaatsen, want in feite lijkt de rechter in het vonnis aan te geven in welke situatie er gesproken kan worden van een serieuze gegadigde. Ook merk ik op dat in zijn algemeenheid en in redelijkheid toch moeilijk van elke (potentiële) gegadigde verwacht kan worden dat hij zijn (serieuze) koopbelangstelling op voorhand moet ‘bewijzen’ met een – mogelijk voor hem kostbare – planpresentatie. Daar staat tegenover dat een partij die wél een concreet plan heeft ingediend, evident – mogelijk ook als enige partij – serieuze interesse heeft getoond aan de gemeente.

Ook merk ik op dat uit het Didam-arrest lijkt te volgen dat een gemeente – voordat zij overgaat tot verkoop – zichzelf eerst de vraag moet stellen of er redelijkerwijze sprake zal zijn van de aanwezigheid van meerdere (potentiële) gegadigden en (daarna) of er (hierbij) sprake is van één serieuze gegadigde. Is dat laatste niet het geval, bijvoorbeeld omdat er meerdere serieuze gegadigden zijn (wat ook zou kunnen blijken uit iets anders dan een concrete planpresentatie), dan zal er een selectieprocedure moeten plaatsvinden. Immers, de uitzonderingsregel uit het Didam-arrest van een-op-een, kan alleen bij één serieuze gegadigde. Mogelijk verklaart dit waarom de rechtbank Oost-Brabant de partij die stelt (potentiële) gegadigde te zijn, in het vonnis nadrukkelijk afzet tegen de door de gemeente als zodanig aangewezen enige serieuze gegadigde en de daarmee – rondom de datum van het Didam-arrest – gemaakte

verkoopafspraken, die kort daarna hebben geleid tot levering.

Tot slot in dit verband nog een kort uitstapje naar het nieuwe Didam-arrest van het Hof Arnhem-Leeuwarden in de Didam-kwestie zelf. Volgens de raadsheren is de door de Hoge Raad voorgeschreven ‘passende mate van openbaarheid’ met betrekking tot een te verkopen locatie, vooral bedoeld om partijen te informeren die anders niet op de hoogte zouden zijn geraakt van de voorgenomen verkoop. Anders gezegd: het is aan overheidslichamen om (potentiële) gegadigden te informeren over een voorgenomen verkoop, in plaats dat (potentiële) gegadigden zich maar bij de gemeente moeten melden, terwijl ze niet weten wat er te koop staat. Laat staan dat zij dan al een concreet plan zouden kunnen presenteren.

De gemeente Montferland ontnam met haar exclusieve een-op-een onderhandelingen andere marktpartijen de kans om een aantrekkelijk plan te presenteren. Dat acht het hof in strijd met het gelijkheidsbeginsel, naast het gegeven dat de gemeente in onderhandeling trad met een gegadigde die op dat moment zelf nog geen enkele grondpositie in het te herontwikkelen gebied had verworven. Bij gebrek aan een grondpositie, mocht de gemeente haar gesprekspartner niet beschouwen als de enige serieuze koopgegadigde.<sup>14</sup> Mede gelet op het nieuwe Didam-arrest van het Hof Arnhem-Leeuwarden, waag ik te betwijfelen dat het eerdere vonnis van de rechtbank Oost-Brabant stand zal kunnen houden in een eventueel hoger beroep.

### › Bestaande overeenkomsten

Wat zijn de gevolgen van het Didam-arrest op overeenkomsten die voor het Didam-arrest zijn gesloten? Die vraag houdt gemeenten en de rechterlijke macht nog altijd bezig. Uit diverse uitspraken bleek al dat gemeenten er (inmiddels terecht) vanuit gaan dat het Didam-arrest ook toepassing heeft op voordien gesloten overeenkomsten. Een niet onlogische aanname, want het arrest van de Hoge Raad betreft in uitgangspunt de uitleg van bestaand recht. Bovendien ziet de uitspraak op een situatie waarin sprake is van een bestaande verkoopovereenkomst. In die zin heeft het Didam-arrest logischerwijs ‘terugnietwerkende kracht’, maar zonder dat de Hoge Raad zich in het arrest zelf uitlaat over de (vervolg)vraag wat de uitspraak over toepassing van het gelijkheidsbeginsel betekent voor reeds eerder gemaakte verkoopafspraken.

Lokale overheden maken ondertussen, mogelijk onrustig geworden door het Didam-arrest, nogal eens bekend dat zij het voornemen hebben om reeds (ruim) voor het Didam-arrest verkochte grond te gaan leveren. Let wel: uit het Didam-arrest volgt dat het voornemen tot een een-op-een verkoop bekend moet worden gemaakt. Bij een voornemen is er nog geen overeenkomst. Een levering echter, komt pas in beeld nadat de overeenkomst is gesloten.

Tegen een bekendmaking van het voornemen tot levering wordt zo nu en dan 'bezwaar' gemaakt door een derde bij de civiele rechter (meestal via een kort geding). Tot voor kort oordeelde de rechter vrij snel dat het vertrouwensbeginsel – de gemeente moet haar (verkoop)afpraak nakomen en/of verworven (huur)rechten moeten worden gerespecteerd, want afspraak is afspraak – zwaarder weegt dan het gelijkheidsbeginsel of dat de bestaande koper de enige serieuze koopgegadigde is.<sup>15</sup>

Inmiddels echter ligt er een vrij explosieve uitspraak inzake de gemeente Rhenen. Volgens de rechtbank Midden-Nederland is een verkoopovereenkomst die de gemeente heeft gesloten – in strijd met het latere Didam-arrest – nietig.<sup>16</sup> Anders gezegd: de voor het Didam-arrest gesloten overeenkomst bestaat niet volgens de rechter. Een overeenkomst die niet bestaat, kan niet uitmonden in levering. Mogelijk wel in een schadeclaim van de koper die zijn aankoop – nadat de handtekeningen onder de overeenkomst al geruime tijd zijn opgedroogd – in rook ziet opgaan bij de rechter, omdat achteraf is gebleken dat de gemeente het gelijkheidsbeginsel niet heeft toegepast.

Dit is dan ook bepaald een verstrekkend oordeel van de rechtbank Midden-Nederland. Deze uitspraak is voor kritiek vatbaar. Vooral omdat het de vraag is of het gelijkheidsbeginsel moet prevaleren boven het vertrouwensbeginsel<sup>17</sup> en de rechtszekerheid met deze uitspraak niet gediend is. Tot het Didam-arrest was het een-op-een verkopen van overheidsvastgoed bepaald geen uitzondering. Zou de uitspraak van deze rechtbank bredere navolging krijgen, dan dreigt er een nieuwe tsunami aan juridische procedures te zullen ontstaan, omdat het Didam-arrest vaker ingezet zal worden als mogelijk breekijzer om een reeds voor het Didam-arrest gesloten overeenkomst onderuit te krijgen.<sup>18</sup> Hierdoor zou ineens kunnen blijken dat diverse reeds uitgevoerde verkoopovereenkomsten niet blijken te hebben bestaan.

Maar hoe draai je als gemeente een nietige verkoop terug, zeker als de grond al is 'geleverd' (maar achteraf bezien in juridisch opzicht dus niet) aan de 'koper' (die achteraf geen koper blijkt te zijn) en de grond mogelijk zelf al in inmiddels bebouwde staat is doorverkocht aan één of meerdere derde partijen? Er moeten dan eerdere verkoophandelingen, zoals een notariële levering zonder titel en de onverschuldigde betaling van de koopsom, ongedaan gemaakt worden, inclusief renteberekeningen, mede ter voorkoming van staatssteun. Dergelijke zaken zijn een lawyers-paradise, maar een nachtmerrie voor de betrokken partijen.

De kwestie Didam is inmiddels ook uitgemond in een nachtmerrie voor de gemeente Montferland en haar koper. Het Hof Arnhem-Leeuwarden vernietigt namelijk de gesloten overeenkomst op grond van art. 3:40 lid 2 BW. Dit omdat de overeenkomst in strijd met het gelijkheidsbeginsel is gesloten, terwijl er op dat moment al een kort geding liep tegen de totstandkoming van die verkoopovereen-

komst. Volgens de raadsheren – die allereerst in het arrest oordelen dat er een selectieprocedure had moeten plaatsvinden – hebben de betrokken partijen daarmee het risico genomen dat de rechter achteraf hun standpunt niet zou volgen. Met de sanctie van vernietiging van de overeenkomst zoeken de raadsheren 'naar analogie' aansluiting bij het aanbestedingsrecht.<sup>19</sup> De koopovereenkomst is volgens hen niet nietig (heeft nooit bestaan, zoals in de kwestie Rhenen) wegens strijd met het gelijkheidsbeginsel, maar wordt door hen wel vernietigd (heeft wel bestaan, maar bestaat na vernietiging niet meer).

Wat hier verder ook zij van deze verschillen in juridische uitkomst: het zou goed zijn voor de rechtszekerheid als de Hoge Raad zich op korte termijn uitlaat over de vraag wat het Didam-arrest tot gevolg heeft voor voordien gesloten een-op-een verkoopovereenkomsten, die achteraf de toets der kritiek – op het gelijkheidsbeginsel – niet kunnen doorstaan. Prevaleert dan het gelijkheidsbeginsel – met als sanctie nietigheid of vernietigbaarheid van de overeenkomst – of toch het vertrouwensbeginsel?

#### ► De bekendmaking

Zoals hiervoor al aangegeven: het voornemen tot het sluiten van een een-op-een verkoop-, ruil-, erfpacht-, verhuur- of (natuur)beheersovereenkomst moet bekend worden gemaakt door het overheidslichaam, zodat een ieder hier kennis van kan nemen. Uit diverse uitspraken blijkt – tot op heden – dat hierbij volstaan kan worden met een bekendmaking op de eigen algemene website, een specifieke (ideeën)website of het gemeente-/provincieblad.<sup>20</sup>

Inmiddels blijkt uit jurisprudentie, hetgeen niet zou mogen verbazen, ook dat het zaak is om de bekendmaking zorgvuldig en begrijpelijk te formuleren, daarin de gehanteerde een-op-een criteria op te nemen en om de gegeven motivering aan te laten sluiten op de feitelijke situatie. Gebeurt dat niet, dan dreigt een verplichte nieuwe bekendmaking<sup>21</sup> of het alsnog moeten doorlopen van een selectieprocedure.<sup>22</sup>

Ook is het raadzaam om in de bekendmaking niet te suggereren dat eventuele aankoopbelangstelling alsnog bekend mag worden gemaakt. Dat is vragen om problemen, hetgeen de gemeente Rhenen inmiddels heeft ondervonden. In de (leverings)bekendmaking gaf deze gemeente aan dat een partij die het gemeentelijke (reeds verkochte) vastgoed zou willen kopen, een kort geding kon starten. Hiermee bind je – wat mij betreft – de kat onnodig op het juridische spek. Het Didam-arrest vereist slechts dat in de bekendmaking van het verkoopvoornemen wordt aangegeven waarom er op grond van bepaalde criteria volgens de gemeente sprake is van een situatie van één serieuze (koop)gegadigde. De bekendmaking van Rhenen echter, suggereert – in ieder geval indirect – dat er toch meerdere gegadigden zouden kunnen zijn. Het enkele feit dat die zich

ook nog eens in kort geding bij de rechter moeten melden als ze koopbelangstelling hebben, maakt hen – als zij de gemeente concreet in rechte betrekken en het laten aankomen op een vonnis na zitting – in zekere zin een serieuze gegadigde, althans in ieder geval een (potentiële) gegadigde. Bij die stand kan de rechter vervolgens moeilijk(er) een al gesloten verkoopovereenkomst ongemoeid laten.

#### › Selectieprocedure

Hoofregel uit het Didam-arrest is dat er een selectieprocedure moet worden doorlopen als redelijkerwijs aangenomen moet worden dat er meerdere (potentiële) gegadigden zijn (en er geen sprake is van slechts één serieuze gegadigde). Een dergelijke procedure moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden, met inachtneming van het gelijkheidsbeginsel, omdat het overheidslichaam anders het risico loopt schadeloos te zijn. Ook moet de gemeente de regels van de selectieprocedure naleven.<sup>23</sup>

De selectieprocedure als zodanig is in principe vormvrij. De gemeente kan selecteren op basis van bijvoorbeeld volgorde van binnenkomst, loting<sup>24</sup>, hoogste bieder, beste plan (of eisen en doelen van de gemeente) of een combinatie van prijs en plan (of eisen en doelen van de gemeente). Bij een complexe of omvangrijke gebiedsontwikkeling, waar al vrij snel een gemeentelijke behoefte zal zijn aan een inhoudelijke beoordeling van het plan dat de koper heeft, zal een selectie via volgorde van binnenkomst, loting of enkel hoogste bieding (mogelijk) niet geschikt zijn. Selectie op basis van plan of plan en prijs ligt dan voor de hand.

#### › Toegestane een-op-een situaties

Flink wat uitspraken gaan in op de vraag of er gebruik mocht worden gemaakt van de uitzonderingsregel uit het Didam-arrest; een-op-een contracteren, omdat de wederpartij de enige serieuze gegadigde is. In de volgende situaties – mede afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval – kunnen een-op-een contracten toegestaan zijn:

- Verkoop/uitgifte ten behoeve van:
  - het nakomen van een eerdere (onderhandelings-) toezegging;
  - specifiek vastgoed, zoals huurwoningen (uit hoofde van prestatieafspraken) en nutsvoorzieningen;
  - zelfrealisatie en een integrale (gebieds)ontwikkeling;<sup>25</sup>
  - de nakoming van een bouwclaim of een (noodzakelijke) ruiltransactie;<sup>26</sup>
  - een noodzakelijke bedrijfsverplaatsing;
  - een marktinitiatief of *unsolicited proposal* (passend binnen de algemene beleidskaders van de gemeente), na een voorafgaande bekendmaking/uitnodiging op een gemeentelijke website, en;<sup>27</sup>
  - de eigenaar van een buurperceel (waarbij het gemeentelijke perceel reeds eerder was aangeboden aan een

andere aangrenzende partij of omdat de eigenaar van het buurperceel door aankoop van het gemeentelijke perceel en de realisatie daarop van woningbouw kan overgaan tot een – door de gemeente wenselijk geachte – revitalisatie van bestaand (winkel)vastgoed op het buurperceel);<sup>28</sup>

- Verlenging van huurovereenkomsten.

#### › Niet toegestane een-op-een situaties

Als gevolg van de tsunami aan 'Didam'-zaken, heeft een toenemend aantal gemeenten inmiddels een gerechtelijke tik op de vingers gekregen, omdat er ten onrechte – soms vrij evident – gebruik is gemaakt van de uitzonderingsregel uit het Didam-arrest. De mogelijke gevolgen? De verkoop/levering wordt door de rechter geblokkeerd, denkbaar is dat de lokale overheid schadeloos wordt bevonden en dat een selectieprocedure alsnog moet worden doorlopen (op straffe van een dwangsom), althans dat die procedure alsnog op de juiste wijze moet worden toegepast.<sup>29</sup> De volgende situaties – mede afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval – rechtvaardigen (mogelijk) geen een-op-een transactie:

- er is reeds een biedprocedure doorlopen, waarbinnen biedingen zijn gedaan;
- het is de gemeente op voorhand bekend dat er meerdere (gelijkwaardige) partijen zijn die belangstelling hebben in de onroerende zaak (terwijl (i) er verkoopafspraken zijn gemaakt met een partij die bij de start van de onderhandelingen geen eigendommen bezat in het te herontwikkelen gebied, (ii) een ruil met de gemeente niet noodzakelijk is of (iii) met de andere partij ook een grondtransactie noodzakelijk is om te komen tot een ontsluiting van een gebied);<sup>30</sup>
- de exploitatie van het te ontwikkelen gebied hoeft niet door één partij met een bestaande positie te worden gedaan, maar kan door meerdere partijen plaatsvinden;<sup>31</sup>
- de gemeente heeft gesproken en gecorrespondeerd met een andere gegadigde, waarbij sprake is van (niet nagekomen) toezeggingen inzake het op de hoogte houden van de verkoopprocedure;
- een andere gegadigde is in de waan gelaten en aan het lijntje gehouden inzake een nog te doorlopen tenderprocedure, terwijl er sprake is van naar een specifieke koper toegeschreven selectiecriteria;
- er is sprake van een willekeurige uitgifte, die niet gebaseerd is op uitgiftebeleid, en;
- de gemeente heeft de een-op-een criteria (achteraf) toegeschreven naar de (beoogde) koper.<sup>32</sup>

## 4. Tot slot

Het Didam-arrest leidt al anderhalf jaar lang tot de nodige beroering. Dat gaat voorlopig niet veranderen, want de gerechtelijke uitspraken waarin toepassing van het arrest aan de orde is, blijven komen. Niet alleen betreft dit vonnis-

sen in kort geding, maar ook steeds vaker uitspraken in een bodemprocedure. Ook verschijnen langzaam maar zeker de eerste hoger beroep uitspraken als vervolg op eerdere 'Didam'-vonnissen. En dan is er nog de Didam-kwestie zelf. Daarin heeft het Hof Arnhem-Leeuwarden inmiddels een verstrekend arrest gewezen in de al geruime tijd lopende bodemprocedure. Mijn voorspelling is dat dit laatste arrest zal gaan uitmonden in een Didam II-arrest. Het laat zich aanzien dat deze artikelreeks daarom voorlopig nog wel even zal worden voortgezet. Derhalve: wordt vervolgd!

- 1 Dit artikel is afgerond met de stand van zaken in de jurisprudentie op 4 april 2023. Qua bronvermelding wordt enkel verwezen naar uitspraken die zijn gepubliceerd sinds 9 december 2023, zijnde de peildatum van deel 3 van deze artikelreeks.
- 2 HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778 (Didam).
- 3 Hof Arnhem-Leeuwarden 4 april 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:2796 (Didam).
- 4 Zie bijvoorbeeld ABRvS 1 februari 2023, ECLI:NL:RVS:2023:407 (Didam) en ABRvS 18 januari 2023, ECLI:NL:RVS:2023:192 (Zaanstad).
- 5 Hof Den Haag 28 februari 2023, ECLI:NL:GHDHA:2023:278 (Alphen aan den Rijn), Rb. Gelderland 14 februari 2023, ECLI:NL:RBGEL:2023:713 (Elburg), Rb. Limburg 25 januari 2023, ECLI:NL:RBLIM:2023:1430 (Heerlen) en Rb. Noord-Nederland 14 december 2022, ECLI:NL:RBNNE:2022:4685 (Prov. Fryslân).
- 6 Rb. Noord-Holland 1 februari 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:739 (Haarlemmermeer), Rb. Noord-Nederland 10 januari 2023, ECLI:NL:RBNNE:2023:82 (Veendam) en Rb. Rotterdam 19 december 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:11310 (Rotterdam).
- 7 Rb. Noord-Nederland 10 maart 2023, ECLI:NL:RBNNE:2023:916 (Groningen).
- 8 Rb. Amsterdam 9 maart 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:1316 (Ouder-Amstel) en Rb. Zeeland-West-Brabant 14 februari 2023, ECLI:NL:RBZWB:2023:1307 (Hilvarenbeek).
- 9 Rb. Amsterdam 17 maart 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:1529 (Amsterdam).
- 10 Rb. Zeeland-West-Brabant 25 januari 2023, ECLI:NL:RBZWB:2023:443 (De Staat der Nederlanden).
- 11 Rb. Den Haag 15 februari 2023, ECLI:NL:RBDHA:2023:1490 (Staatsbosbeheer Vlieland).
- 12 Hof Arnhem-Leeuwarden 4 april 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:2796 (Didam).
- 13 Rb. Oost-Brabant 7 maart 2023, ECLI:NL:RBOBR:2023:997 (Land van Cuijk).
- 14 Hof Arnhem-Leeuwarden 4 april 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:2796 (Didam).
- 15 Rb. Amsterdam 17 maart 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:1529 (Amsterdam), Rb. Gelderland 12 januari 2023, ECLI:NL:RBGEL:2023:99 (Nijmegen) en

- Rb. Noord-Nederland 10 januari 2023, ECLI:NL:RBNNE:2023:82 (Veendam).  
 16 Rb. Midden-Nederland 22 maart 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:1244 (Rhenen).  
 17 Rb. Noord-Nederland 10 januari 2023, ECLI:NL:RBNNE:2023:82 (Veendam) waarin de gemeente juist werd gehouden aan het vertrouwensbeginsel boven het gelijkheidsbeginsel.  
 18 Rb. Limburg 25 januari 2023, ECLI:NL:RBLIM:2023:1430 (Heerlen).  
 19 Hof Arnhem-Leeuwarden 4 april 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:2796 (Didam).  
 20 Rb. Rotterdam 19 december 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:11310 (Rotterdam) en Rb. Midden-Nederland 15 december 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:5402 (Nieuwegein).  
 21 Rb. Gelderland 12 januari 2023, ECLI:NL:RBGEL:2023:99 (Nijmegen).  
 22 Rb. Noord-Nederland 14 december 2022, ECLI:NL:RBNNE:2022:4685 (Prov. Fryslân).  
 23 Rb. Gelderland 22 februari 2022, ECLI:NL:RBGEL:2023:795 (Zevenaar).  
 24 Rb. Noord-Nederland 15 december 2022, ECLI:NL:RBNNE:2022:4856 (Tynaarlo).  
 25 Hof Den Haag 28 februari 2022, ECLI:NL:GHDHA:2023:278 (Alphen aan den Rijn) en Rb. Gelderland 14 februari 2023, ECLI:NL:RBGEL:2023:713 (Elburg).  
 26 Rb. Noord-Nederland 10 maart 2023, ECLI:NL:RBNNE:2023:916 (Groningen) en Rb. Zeeland-West-Brabant 14 februari 2023, ECLI:NL:RBZWB:2023:1307 (Hilvarenbeek).  
 27 Rb. Noord-Nederland 10 maart 2023, ECLI:NL:RBNNE:2023:916 (Groningen).  
 28 Hof Den Haag 28 februari 2022, ECLI:NL:GHDHA:2023:278 (Alphen aan den Rijn).  
 29 Rb. Gelderland 22 februari 2022, ECLI:NL:RBGEL:2023:795 (Zevenaar), Hof Arnhem-Leeuwarden 29 december 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:11197 (Nieuwegein), Rb. Rotterdam 19 december 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:11310 (Rotterdam), Rb. Midden-Nederland 15 december 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:5402 (Nieuwegein) en Rb. Noord-Nederland 14 december 2022, ECLI:NL:RBNNE:2022:4685 (Prov. Fryslân).  
 30 Hof Arnhem-Leeuwarden 4 april 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:2796 (Didam), Rb. Amsterdam 9 maart 2022, ECLI:NL:RBAMS:2023:1316 (Ouder-Amstel), Rb. Zeeland-West-Brabant 14 februari 2023, ECLI:NL:1307 (Hilvarenbeek), Rb. Rotterdam 19 december 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:11310 (Rotterdam) en Rb. Noord-Nederland 14 december 2022, ECLI:NL:RBNNE:2022:4685 (Prov. Fryslân).  
 31 Rb. Rotterdam 19 december 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:11310 (Rotterdam).  
 32 Rb. Gelderland 12 januari 2023, ECLI:NL:RBGEL:2023:99 (Nijmegen).



#### Over de auteur

Manfred Fokkema is advocaat-partner project- en gebiedsontwikkeling bij Infense advocaten en redactielid van dit tijdschrift.