Tabel Didam-arrest

Volgens het Didam-arrest mogen overheden onroerende zaken niet aanbieden aan één partij, wanneer er meer serieuze gegadigden zijn of wanneer je dit kunt verwachten. Dit geldt ook voor verhuringen door de gemeente. In deze tabel staat hoe je dient te handelen in de beschreven situaties. De hierin opgenomen situaties zijn niet limitatief. Indien zich een situatie voordoet die hiervan afwijkt, neem dan contact op met Team Didam.

Situatie	**Voorstel**	**Mogelijk risico**
Nieuwe huurovereenkomst met nieuwe huurder	Een nieuwe huurder dient geselecteerd te worden via een openbare selectieprocedure aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria, tenzij er één serieuze gegadigde in aanmerking komt op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Het voornemen om te verhuren aan één gegadigde moet gemotiveerd gepubliceerd worden op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Derden worden zo in de gelegenheid gesteld te reageren en/of rechtsmaatregelen te treffen binnen een termijn van 20 kalenderdagen.	Werkwijze volgens Didam-arrest.
Nieuwe huurovereenkomst met zittende huurder	Indien de huurder op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria als enige serieuze gegadigde aangemerkt kan worden dient dit voornemen te worden gepubliceerd met motivering. Is er geen reden om 1-op-1 te verhuren? Dan dient een nieuwe huurder geselecteerd te worden via een openbare selectieprocedure aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria.	Werkwijze volgens Didam-arrest. In het tweede geval bestaat het risico dat huurder zich beroept op ontruimingsbescherming (bij 7:230a huurovereenkomsten) of niet ontruimt (bij grond). Dit kan leiden tot vertraging in de beschikbaarheid van het gehuurde.
Verlenging huurovereenkomst door middel van een allonge	Indien de huurder op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria als enige serieuze gegadigde aangemerkt kan worden dient dit voornemen gemotiveerd gepubliceerd te worden.	Werkwijze volgens Didam-arrest.

	Is er geen reden om 1-op-1 te verhuren? Dan dient de huur-overeenkomst beëindigd te worden en moet een nieuwe huurder worden geselecteerd via een openbare selectieprocedure aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria.	In het tweede geval bestaat het risico dat huurder zich beroept op ontruimingsbescherming (bij 7:230a huurovereenkomsten) of niet ontruimt (bij grond). Dit kan leiden tot vertraging in de beschikbaarheid van het gehuurde.
Indeplaatsstelling 290 huurovereenkomst	Aan een verzoek tot indeplaatsstelling van een 290 huurovereenkomst (winkels/horeca), het moet dan gaan om bedrijfsovername, dient medewerking te worden verleend, mits aan de vereisten van artikel 7:307 BW is voldaan. Didam vormt dus geen weigeringsgrond bij een verzoek tot indeplaatsstelling.	Valt niet onder de werking van het Didam-arrest.
Contractsovername	Een verhuurder is, in tegenstelling tot een verzoek tot indeplaatstelling bij een 7:290 huurovereenkomst, niet verplicht mee te werken aan een verzoek tot contractsovername. Uitgangspunt is selectie nieuwe huurder. Bij medewerking aan een verzoek tot contractsovername moet op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria worden gemotiveerd waarom de kandidaat huurder de enige serieuze gegadigde is voor een contractsovername met publicatie van het voornemen (zelfde situatie als bij 'nieuwe huurovereenkomst met nieuwe huurder').	Werkwijze volgens Didam-arrest.
Overname BV	Als alleen aandelen overgaan kunnen we niets doen en zal Didam geen rol spelen.	Valt niet onder de werking van het Didam arrest.
CAWA	De CAWA procedure is een procedure waarbij de doelgroep van kunstenaars die bij de CAWA is aangesloten een eerlijke kans krijgt op huur van een atelier. Dit geschiedt via objectieve, redelijke en toetsbare criteria die de Commissie stelt. Hiermee wordt voldaan aan het Didam arrest (gelijkheidsbeginsel)	Werkwijze volgens Didam-arrest. Risico is beperkt.

Kinderdagverblijven	In IKCs (integrale kindcentra op basis van het vastgestelde allesineenscholenbeleid) dragen scholen, conform beleid OJZ, een huurder voor waarmee een huurovereenkomst wordt gesloten. Het voornemen tot 1-op-1 verhuring wordt gemotiveerd gepubliceerd. Kinderopvang op overige locaties verloopt op dezelfde wijze als een 'nieuwe huurovereenkomst met een nieuwe huurder'.	Risico is dat een derde partij bezwaar maakt tegen de 1-op-1 verhuring omdat niet is voldaan aan het bieden van mededingingsruimte (gelijkheidsbeginsel). Overige locaties: werkwijze volgens Didam-arrest. Risico is beperkt.
Gemaakte afspraken met toekomstige huurders bij nieuwbouw	De voorgenomen verhuring altijd voorleggen aan de manager en aan het Team Didam. Het voornemen voor de 1-op-1 verhuring zal gemotiveerd moeten worden gepubliceerd (zie 'nieuwe huurovereenkomst met nieuwe huurder'). Van geval tot geval moet worden beoordeeld of reeds gemaakte afspraken (vertrouwensbeginsel) prevaleren boven het gelijkheidsbeginsel (Didam).	Derde partij kan bezwaar maken tegen de 1-op-1 verhuring. Risico wordt groter als de afspraken met de derde partij dateren van na de datum Didam arrest (27 november 2021).
Eerste recht van koop in huurovereenkomst (wat doen als deze is opgenomen en verzoek van huurder dit op te nemen)	De voorgenomen verkoop altijd voorleggen aan de manager en aan het Team Didam. 1-op-1 gemotiveerd publiceren indien sprake is van een eerste recht van koop in een huurovereenkomst die dateert van voor het Didam-arrest (op basis van het vertrouwensbeginsel). Nieuwe verzoeken tot het opnemen van eerste recht van koop, werken we niet aan mee.	Werkwijze volgens Didam-arrest. Risico is beperkt. Derde partij kan bezwaar maken tegen de 1-op-1 verkoop wegens in strijd met Didam-arrest (strijd gelijkheidsbeginsel).
Bruikleenovereenkomst	Een nieuwe bruiklener dient geselecteerd te worden via een openbare selectieprocedure aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria, tenzij er één serieuze gegadigde in aanmerking komt op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Het voornemen om in gebruik te geven aan één gegadigde moet gemotiveerd gepubliceerd worden zodat derden in de gelegenheid worden gesteld te reageren en/of rechtsmaatregelen te treffen.	Werkwijze volgens Didam-arrest.

Leegstandsbeheer	Totdat leegstandsbeheer is aanbesteed, worden leegstands-beheerders per locatie geselecteerd. Gelet op de snelheid die geboden is bij het inzetten van een leegstandsbeheerder in een leegstaand pand, is de publicatieprocedure niet mogelijk en niet wenselijk.	Onduidelijk of dit onder werking van het Didam-arrest valt. Risico is beperkt na aanbesteding leegstandsbeheerder.
Bouwterreinen (in Grex)	Het voornemen tot 1-op-1 verhuring aan de enige serieuze kandidaat (de aannemer) wordt gemotiveerd gepubliceerd.	Werkwijze volgens Didam-arrest. Risico is beperkt.