

Gemeente Huizen
T.a.v. dhr. R. van Noord

Amsterdam, 22 december 2022

Per e-mail: r.vannoord@huizen.nl

Referentie: 20220594.01

Uw referentie:

0272689.0005 Keucheniushof Huizen (fase 2)

Geachte heer Van Noord,

Op ons kantoor is in behandeling de overdracht van de registergoederen aan de Keucheniusstraat 21 en de Tuinstraat 2 en 4 te Huizen door de gemeente Huizen aan B.V. Visser Bouw Maatschappij. Aan deze voorgenomen overdracht ligt ten grondslag een door voornoemde partijen ondertekende koopovereenkomst ("**Koopovereenkomst**").

Met betrekking tot de Koopovereenkomst wijs ik de gemeente Huizen op het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 ([ECLI:NL:HR:2021:1778](#)). In dit arrest, oftewel het 'Didam-arrest', heeft de Hoge Raad bepaald dat een overheidslichaam bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten het gelijkheidsbeginsel in acht moet nemen. Dit geldt ook voor de beslissing met wie en onder welke voorwaarden het een overeenkomst tot verkoop van een aan hem toebehorende onroerende zaak sluit. Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat een overheidslichaam bij een voorgenomen verkoop van een aan hem toebehorende onroerende zaak gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar de betreffende onroerende zaak indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn.

Teneinde vermelde mededingingsruimte te waarborgen, heeft de Hoge Raad in het Didam-arrest specifieke procedurele regels geformuleerd, waaraan een overheidslichaam zich in het kader van een verkoop van een aan hem toebehorende onroerende zaak dient te houden ("**Procedurele Regels**"). Afwijking van de Procedurele Regels is mogelijk 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.

In dat geval dient het overheidslichaam zijn voornemen tot verkoop tijdig voorafgaand aan de verkoop op zodanige wijze bekend te maken dat eenieder daarvan kennis kan nemen, waarbij het dient te motiveren waarom naar zijn oordeel op grond van de hiervoor bedoelde criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de betreffende aankoop ("**Uitzonderingssituatie**").

LuatViet > Fernanda Lopes & Associados > Guevara & Gutierrez > Paz Horowitz Abogados > Sirote > Adepetun Caxton-Martins Agbor & Segun > Davis Brown > East African Law Chambers > Eric Silwamba, Jalasi and Linyama > Durham Jones & Pinegar > LEAD Advogados > For more information on the firms that have come together to form Dentons, go to [dentons.com/legacyfirms](https://www.dentons.com/legacyfirms)

Dentons Europe LLP is een wereldwijde aanbieder van juridische diensten aan cliënten over de hele wereld door middel van aangesloten kantoren en deelnemingen. Dentons Europe LLP is een limited liability partnership geregistreerd in Engeland en Wales met als doel de uitoefening van de rechtspraak, daaronder begrepen de advocatuur, het notariaat en de fiscale praktijk, en is gevestigd te Amsterdam en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73505323. De Dentons Europe Region Terms of Business, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, zijn van toepassing en zijn op verzoek beschikbaar. Kijk op [dentons.com](https://www.dentons.com) onder Legal Notices.

Blijkens artikel 2 lid 2 van de Koopovereenkomst is de gemeente Huizen van mening dat de Uitzonderingssituatie van toepassing is. Onder verwijzing naar het vorenstaande en artikel 2 van de Koopovereenkomst zou ik graag van de gemeente Huizen de bevestiging willen ontvangen dat:

- de Uitzonderingssituatie inderdaad van toepassing was op de koop van de betrokken registergoederen door B.V. Visser Bouw Maatschappij;
- de gemeente Huizen overeenkomstig artikel 2 lid 3 haar voornemen tot het sluiten van de Koopovereenkomst tijdig op zodanige wijze bekend heeft gemaakt dat eenieder daarvan kennis kan nemen;
- na die publicatie zich geen partij bij de gemeente Huizen heeft gemeld die heeft aangegeven dat zij (ook) als gegadigde voor de verkochte registergoederen moet worden aangemerkt;
- de gemeente Huizen aldus naar eigen opvatting de voorwaarden die blijken of kunnen worden opgemaakt uit het "Didam-arrest" zo goed mogelijk heeft opgevolgd en er geen redenen zijn op grond waarvan aangenomen moet worden dat de Koopovereenkomst gelet op het bepaalde in dat arrest vernietigbaar of nietig is.

Tot slot wijs ik de gemeente Huizen nog op het volgende. Indien de Procedurele Regels voorafgaand aan de totstandkoming van de Koopovereenkomst niet of niet geheel door de gemeente Huizen in acht zijn genomen, terwijl hiertoe wel een verplichting bestond uit hoofde van het bepaalde in het Didam-arrest, dan dien ik uit hoofde van mijn notariële zorgplicht B.V. Visser Bouw Maatschappij hiervan op de hoogte te stellen en dien ik de transactie vooralsnog aan te houden. Het ten onrechte niet bieden van de door de Hoge Raad geformuleerde mededingingsruimte kan namelijk gevolgen hebben voor de geldigheid van de Koopovereenkomst. Deze zou vernietigd kunnen worden of zelfs nietig kunnen zijn.

Ik zou het zeer op prijs stellen indien u mij uiterlijk op 30 december 2022 van uw reactie zou kunnen voorzien. U kunt de gevraagde bevestiging afgeven door deze brief 'voor akkoord' te laten ondertekenen door de daartoe bevoegde persoon. Voor vragen over het bovenstaande kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Vriendelijke groet,

B. Legger
kandidaat-notaris
Dentons Europe LLP

Voor akkoord: