

## De gemeente koos terecht voor één gegadigde, maar vergat de marktprijs: het hof grijpt in

**Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 26 mei 2026 (ECLI:NL:GHARL:2026:3333)**



### Inleiding

De zaak draait om de vraag of de gemeente Doesburg het perceel in het centrum van Beinum mocht overdragen aan Ekoma zonder een openbare selectieprocedure, en of de overeengekomen prijs staatssteun oplevert. Het hof bevestigt dat de gemeente binnen haar beleidsvrijheid heeft gehandeld bij de herontwikkeling van het gebied en dat zij Ekoma terecht heeft aangemerkt als enige serieuze gegadigde.

### Didam

De uniciteit volgt volgens het hof logisch uit het gemeentelijke beleid dat al sinds 2016 gericht is op woningbouw op de huidige supermarktllocatie, de noodzaak om de supermarkt te verplaatsen en de grondpositie van Ekoma, zonder wier medewerking het plan niet uitvoerbaar is. De aanwezigheid van Ekoma in de projectgroep doet daar niets aan af, omdat die deelname voortvloeit uit haar eigendomssituatie en niet uit een exclusieve voorkeurspositie. Ook de publicatie van het voornemen voldoet aan de Didam-vereisten: zij is tijdig gedaan en bevat een voldoende motivering van de uniciteit, al had de gemeente uitgebreider kunnen zijn.

### Staatssteun

Waar het hof echter wél ingrijpt, is bij de beoordeling van de staatssteun. De koopprijs die de gemeente met Ekoma heeft afgesproken, vindt geen overtuigende basis in de beschikbare taxaties.

De conceptovereenkomst gaat uit van een bruto vloeroppervlak van circa 2.000 m<sup>2</sup>, terwijl de taxaties van Arcadis en Kendes uitgaan van respectievelijk 1.985 m<sup>2</sup> en 1.600 m<sup>2</sup>.

De prijs die Ekoma zou betalen, sluit niet aan bij deze waarderingen en wordt bovendien beïnvloed door een onrendabele top voor het parkeerdek die de gemeente niet inzichtelijk heeft onderbouwd. Daardoor ontstaat een substantieel verschil tussen de marktwaarde en de overeengekomen prijs. Het hof acht het aannemelijk dat Ekoma hierdoor een economisch voordeel ontvangt dat een particuliere marktpartij niet zou hebben gekregen.

Omdat de gemeente bovendien niet heeft aangetoond dat een vrijstelling of de-minimisregel van toepassing is, concludeert het hof dat sprake is van voorgenomen staatssteun en dat de gemeente de standstill-verplichting uit artikel 108 lid 3 VWEU heeft geschonden. De gemeente mag de overeenkomst daarom niet uitvoeren totdat de Europese Commissie heeft vastgesteld dat geen sprake is van steun of dat de steun verenigbaar is met de interne markt.

### Wenk voor de praktijk

Deze uitspraak laat zien dat Didam-discussies vaak minder risicovol zijn dan de staatssteuncomponent die ernaast kan spelen. Zelfs wanneer uniciteit stevig staat, kan een transactie alsnog stranden op een onvoldoende onderbouwde prijs.

Gemeenten doen er daarom verstandig aan om taxaties volledig te laten aansluiten op de feitelijke parameters van de overeenkomst en om elke afwijking van marktconformiteit expliciet te onderbouwen.

Voor private partijen biedt dit arrest een strategisch aanknopingspunt: wie niet kan winnen op Didam, kan soms wél succes boeken door scherp te kijken naar marktwaardes, residuele berekeningen en de vraag of de gemeente daadwerkelijk handelt als een marktconforme verkoper.

**BDS Advocatuur**  
[info@bdsadvocatuur.nl](mailto:info@bdsadvocatuur.nl)  
**Stadsplateau 27**  
**3521 AZ Utrecht**