

#Didam - Transparantie als harde norm: rechter stopt verkoop Campus Victoria wegens innerlijke tegenstrijdigheid in selectie- en inschrijvingseisen

Rb. Noord-Nederland 24 juni 2026
(ECLI:NL:RBNNE:2026:2451)



Inleiding

De voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland moest oordelen over een Didam-geschil rond de verkoop van de voormalige campus Victoria op Terschelling. De gemeente had op 10 oktober 2025 een openbare verkoopprocedure gestart. De Coöperatie Victoria schreef als enige partij in en wilde worden toegelaten tot de tweede fase van de procedure.

De gemeente wees de inschrijving echter af omdat de Coöperatie niet had vermeld met welke erkende onderwijsinstelling zij zou samenwerken en op welke wijze die samenwerking vorm zou krijgen. Volgens de gemeente was dat een harde eis voor de eerste fase.

De kern van het geschil draaide om de uitleg van het verkoopdocument en de vraag of de Coöperatie al in de eerste ronde aan dit criterium moest voldoen. De rechter stelt vast dat in het document letterlijk staat: *“In de inschrijving moet duidelijk worden aangegeven met welke erkende onderwijsinstelling wordt samengewerkt en op welke manier dit gebeurt.”*

De Coöperatie had slechts een algemene bereidheid uitgesproken om met een onderwijsinstelling samen te werken, maar geen concrete partij genoemd.

Algemene beginselen behoorlijk bestuur

De rechter toetst de zaak aan het Didam-kader. Omdat de gemeente een privaatrechtelijke bevoegdheid uitoefent, moet zij op grond van artikel 3:14 BW handelen in overeenstemming met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Dat betekent dat selectiecriteria objectief, toetsbaar, redelijk en transparant moeten zijn. De rechter benadrukt dat alle voorwaarden van de verkoopprocedure *“op een duidelijke, precieze en ondubbelzinnige wijze”* moeten zijn geformuleerd, zodat alle gegadigden de draagwijdte ervan kunnen begrijpen.

Onvoldoende duidelijke documentatie

Juist op dat punt gaat het mis. De voorzieningenrechter concludeert dat het verkoopdocument en de bekendmaking innerlijk tegenstrijdig en onvoldoende duidelijk zijn. De gemeente gebruikt verschillende termen door elkaar – *selectiecriteria, algemene eisen, inschrijvingseisen, inschrijvingscriteria* – zonder te verduidelijken of deze begrippen hetzelfde betekenen. De rechter merkt op dat het document daardoor niet te begrijpen is voor een *“redelijk geïnformeerde en normaal oplettende gegadigde”*.

Een illustratief citaat uit het vonnis is dat de rechter vaststelt dat *“niet duidelijk blijkt wat wordt bedoeld met selectiecriteria respectievelijk algemene eisen waar de initiële inschrijving aan wordt getoetst.”* Ook het onderscheid tussen de eerste fase (*“inschrijving op hoofdlijnen”*) en de tweede fase (*“uitwerking in detail”*) is onvoldoende uitgewerkt. De gemeente heeft niet duidelijk gemaakt wat precies onder *“hoofdlijnen”* moet worden verstaan.

Onredelijk criterium

Daarnaast speelt de vraag of het redelijk was om van inschrijvers te verlangen dat zij binnen twintig werkdagen een concrete samenwerkingsovereenkomst met een onderwijsinstelling zouden sluiten. De Coöperatie stelde dat dit onmogelijk was. De rechter overweegt dat de gemeente dit onvoldoende heeft weersproken en dat, als dit inderdaad zo is, het criterium mogelijk onredelijk is.

De rechter laat in het midden of het criterium onredelijk is of slechts onduidelijk, omdat beide varianten leiden tot dezelfde conclusie: de procedure voldoet niet aan de Didam-vereisten.

Ondeugdelijke procedure

De slotsom is dat de verkoopprocedure niet kan worden voortgezet op basis van de huidige documenten. De vordering van de Coöperatie om te worden toegelaten tot fase twee wordt daarom afgewezen, niet omdat zij ongelijk heeft, maar omdat de procedure als geheel juridisch ondeugdelijk is. De gemeente wordt veroordeeld in de proceskosten, omdat de gebreken in de procedure volledig aan haar zijn toe te rekenen.

Wenk voor de praktijk

Deze uitspraak bevestigt opnieuw dat gemeenten bij grondverkoop onder Didam geen enkele ruimte hebben voor vaagheid. Een verkoopdocument moet niet alleen juridisch kloppen, maar ook begrijpelijk, consistent en volledig uitgewerkt zijn. Zodra een gemeente verschillende termen door elkaar gebruikt of onvoldoende duidelijk maakt welke eisen gelden in welke fase, is de procedure kwetsbaar. De rechter is streng: onduidelijkheid komt altijd voor rekening van de overheid.

Voor de praktijk betekent dit dat gemeenten hun verkoopdocumenten moeten laten toetsen alsof het aanbestedingsstukken zijn: één begrippenkader, één set criteria, één uitleg van fasering en één uitleg van toetsingsmomenten. Voor inschrijvers geldt dat zij bij twijfel over de reikwijdte van criteria altijd om verduidelijking moeten vragen, omdat onduidelijkheid later niet in hun voordeel hoeft uit te pakken. Deze zaak laat zien dat zelfs een enige inschrijver niet kan afdwingen dat een procedure wordt voortgezet wanneer het fundament van de procedure zelf ondeugdelijk is.

BDS Advocatuur
info@bdsadvocatuur.nl
Stadsplateau 27
3521 AZ Utrecht



B/DS™