



Partij voor
de Dieren
Maastricht

**BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN
ARCHIVERING
D.D. 21-11-2025
No. 2025.04176
Portefeuillehouder: Bastiaens
Team: Stedelijke Ontwikkeling**

Aan het college van burgemeester en wethouders van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Maastricht, 21 november 2025

Betreft: Schriftelijke vragen - Voorgenomen een-op-een verkoop perceel Noormannensingel 50.

Geacht college,

Middels deze schriftelijke vragen plaatsen wij vraagtekens bij de voorgenomen één-op-één verkoop van de gemeentelijke onroerende zaak aan de Noormannensingel 50. Een transactie die – met name gelet op de omvang van de locatie, het publieke karakter van de beoogde functie en de centrale rol van de gemeente in het gebied – niet slechts een privaatrechtelijke rechtshandeling betreft, maar ook raakt aan de manier waarop de gemeente Maastricht haar openbaar gezag, haar zorgplicht en haar verantwoordelijkheid als hoeder van het gelijkheidsbeginsel gestalte geeft. In deze casus komt het snijvlak tussen het privaatrecht en het bestuursrecht scherp naar voren, en daarom is het noodzakelijk dat de raad over een volstrekt volledige, juridisch juiste en transparante motivering beschikt voorafgaand aan de te nemen beslissing. Het gaat er in dezen dan ook niet om alles te willen ‘juridiseren’, maar om de raad zo goed mogelijk in positie te brengen.

Sinds de Hoge Raad in november 2021 het eerste zogenoemde [Didam-arrest](#) wees, is het handelen van overheden bij vastgoedtransacties fundamenteel gewijzigd. In dat arrest bepaalde de Hoge Raad dat een overheidslichaam bij de verkoop van onroerende zaken niet louter als privaatrechtelijke actor optreedt, maar tevens gebonden is aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder (bovenal) het gelijkheidsbeginsel. Dit beginsel verlangt dat gelijke gevallen gelijk worden behandeld en dat, waar schaarste bestaat of kan bestaan, potentiële gegadigden gelijke kansen moeten krijgen om mee te dingen. De norm van Didam bracht daarmee een einde aan jarenlange praktijken waarin gemeenten – vanuit pragmatiek, jarenlange relaties, wenselijkheid of bestuurlijke doelstellingen – geregeld één-op-één verkochten zonder voorafgaande transparantie, of zonder toetsing of meerdere gegadigden wellicht in aanmerking zouden willen of kunnen komen.

In het tweede [Didam-arrest](#) van de Hoge Raad in 2024 werd deze jurisprudentiële lijn verder uitgediept. Niet alleen werd bevestigd dat de Didam-norm ook na totstandkoming van overeenkomsten relevant kan blijven, maar de Hoge Raad benadrukte opnieuw dat overheden hun handelen zorgvuldig, transparant en toetsbaar moeten motiveren. Ook rechtspraak van lagere rechters – waaronder uitspraken van de rechtbank Midden-Nederland in 2023, 2024 en 2025 en de arresten van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden – heeft de norm scherper omlijnd: een overheid

mag slechts dan tot één-op-één verkoop overgaan indien zij op objectieve, voor derden toetsbare gronden kan motiveren dat slechts één serieuze gegadigde bestaat voor de betreffende onroerende zaak. Het moet daarbij gaan om criteria die niet slechts voortvloeien uit beleidsvoorkeuren of wenselijkheid, maar uit concrete, vooraf vastgestelde, objectieve kenmerken van de locatie, de functie of de juridische vereisten. Bovendien moet de overheid aantonen dat zij zorgvuldig heeft onderzocht of alternatieve partijen of alternatieve locaties bestaan en dat de uitsluiting van mededinging niet het resultaat is van toevallige historische relaties, langdurige onderhandelingen of reeds lopende samenwerking.

In 2025 heeft de rechtbank Midden-Nederland dit nogmaals onderstreept in een zaak in de Gemeente Huizen (ECLI:NL:RBMNE:2025:94), waarin werd geoordeeld dat een gemeente pas kan concluderen dat slechts één gegadigde bestaat, indien zij aantoonbaar en controleerbaar heeft onderzocht welke alternatieven er zijn, welke gegadigden redelijkerwijs te verwachten zijn, en welke objectieve criteria doorslaggevend zijn. In deze uitspraak werd tevens benadrukt dat zelfs wanneer een publieke taak wordt vervuld – zoals netwerkbeheer door een netbeheerder – de Didam-norm onverkort van toepassing blijft; publiek belang ontslaat de overheid niet van de verplichting tot transparantie en gelijke behandeling.

Tegen deze achtergrond is het opmerkelijk dat het raadsvoorstel betreffende de voorgenomen verkoop van de locatie Noormannensingel 50 slechts summier ingaat op deze vereisten. Weliswaar wordt gesteld dat de stadsadvocaat verlening van één-op-één-uitgifte ‘passend acht’, maar het onderliggende advies laat zien dat deze kwalificatie louter *voorwaardelijk* is: slechts indien er een afzonderlijke, zorgvuldig gemotiveerde en ruimtelijk onderbouwde Didam-publicatie wordt opgesteld waarin de objectieve uniciteit van de locatie voor de beoogde functie wordt aangetoond, en slechts indien het college kan motiveren waarom andere gegadigden of andere locaties niet voor de hand liggen. Daar komt bij dat de stadsadvocaat uitdrukkelijk adviseert om in de overeenkomst een ontbindende voorwaarde op te nemen voor het geval derden met succes tegen de Didam-bekendmaking opkomen, een bepaling die echter in geen van de overeenkomsten – noch in de anterieure overeenkomst, noch in de koopovereenkomst – is opgenomen.

Gezien het voorgaande, en gezien de taak van de gemeenteraad om toezicht te houden op rechtmatig bestuur, zien onze fracties zich genooddaakt om het college toch te verzoeken om een nadere uitgebreide toelichting. De navolgende vragen dienen ertoe om de juridische, bestuurlijke en financiële zorgvuldigheid van de voorgenomen één-op-één verkoop inzichtelijk te maken, en daarmee volledig Didam-proof te maken.

Het advies van de stadsadvocaat in dezen

Het raadsvoorstel stelt dat de stadsadvocaat de één-op-één-verkoop ‘passend acht’. Echter, deze formulering suggereert een eenduidige en onvoorwaardelijke juridische goedkeuring en zonder enig tegenbewijs. Dit terwijl het onderliggende advies van de stadsadvocaat uitdrukkelijk verwijst naar voorwaarden, nadere motiveringen en noodzakelijke aanvullingen, waaronder een ruimtelijke onderbouwing van de uniciteit van de locatie en een zorgvuldige Didam-publicatie. Een juiste en volledige weergave van juridisch advies is essentieel voor de raad die moet kunnen vertrouwen op de integriteit van het bestuurlijke proces.

1. Kan het college verklaren waarom in het raadsvoorstel niet wordt vermeld dat het oordeel van de stadsadvocaat slechts een voorwaardelijke aanbeveling betreft? Waarom is deze

belangrijke nuance niet met de raad gedeeld, ondanks het feit dat deze voorwaarden rechtstreeks invloed hebben op de juridische houdbaarheid van de voorgenomen verkoop? Vindt uw college dat de raad hiermee voldoende juist en volledig geïnformeerd is? Zo ja, waarom en hoe verhoudt dit zich daartoe? Zo nee, waarom niet en wat is daarvan het gevolg voor uw college?

Het advies van de stadsadvocaat bevat meerdere passages waarin onomwonden wordt gesteld dat aanvullende eisen, onderzoeken en motiveringen noodzakelijk zijn alvorens een één-op-één verkoop verdedigbaar kan worden geacht. Deze voorwaarden worden in het raadsvoorstel niet genoemd, noch toegelicht.

2. Welke onderdelen uit het advies van de stadsadvocaat heeft het college niet overgenomen, om welke redenen zijn deze onderdelen niet in het raadsvoorstel opgenomen. Vindt uw college dit in overeenstemming met de plicht tot volledige en juiste informatievoorziening onder artikel 169 Gemeentewet? Zo ja, waarom en hoe verhoudt dit zich daartoe? Zo nee, waarom niet en wat is daarvan het gevolg voor uw college?

De raad behoort zich te kunnen verlaten op een volledige weergave van juridische en procedurele risico's. Doordat essentiële onderdelen van het advies niet zijn opgenomen, bestaat het risico dat de raad een oordeel moet vellen op basis van een onvolledig beeld.

3. Is het college van oordeel dat de raad in dit dossier volledig is geïnformeerd? Zo ja, op welke gronden meent het college dat dit het geval is, nu het advies van de stadsadvocaat zelf duidelijk maakt dat diverse wettelijke voorwaarden nog ontbreken of eerst nog uitgewerkt moeten worden? Zo nee, waarom niet en wat is daarvan het gevolg voor uw college?

Didam schrijft niet alleen voor dat één-op-één-verkoop uitzonderlijk moet blijven, maar ook dat vooraf objectieve, toetsbare en redelijke criteria moeten worden vastgesteld om te bepalen of slechts één gegadigde bestaat. Het ontbreken van dergelijke criteria maakt een één-op-één-verkoop juridisch kwetsbaar. Het is daarom van bijzonder belang te weten welke criteria door het college gehanteerd zijn voordat men concludeerde dat slechts het RVB in aanmerking komt.

4. Welke objectieve, redelijke en toetsbare criteria heeft het college voorafgaand aan de besluitvorming vastgesteld om te bepalen dat het Rijksvastgoedbedrijf de enige serieuze gegadigde is? Wanneer zijn deze criteria geformaliseerd, en zijn zij überhaupt gepubliceerd in het raadsvoorstel en de bijlagen? Zo nee, vindt uw college dat dit gebrek aan transparantie passend is bij een open overheid en de mogelijkheid die geboden moet worden om eenieder op de vrije markt mee te doen dingen naar een schaars goed in overheidshanden?

In het raadsvoorstel worden beleidsmatige overwegingen – zoals eerdere samenwerking, visie op gebiedsontwikkeling of functionele wenselijkheid – gepresenteerd als motivering voor de exclusiviteit van de uitgifte. Dit staat op gespannen voet met de Didam-norm, die verlangt dat de criteria objectief en niet-publiekrechtelijk strategisch van aard zijn. De vraag rijst in hoeverre beleidsvoorkeuren onterecht zijn vermengd met juridische uitsluitingsgronden.

5. Kan het college uiteenzetten waarom het ervoor heeft gekozen om beleidsmatige motieven te presenteren als rechtens relevante uitsluitingscriteria? Op welke wijze is dit naar zijn oordeel verenigbaar met het vereiste dat Didam-criteria objectief en niet-beleidsmatig dienen te zijn?

Een centrale eis uit de Didam-rechtspraak is dat een gemeente zorgvuldig onderzoekt of er alternatieve locaties bestaan voor de beoogde functie. In meerdere uitspraken, zoals de [uitspraak](#) van de rechtbank Midden-Nederland inzake een trafostation in de gemeente Huizen, heeft de rechter benadrukt dat de overheid actief moet nagaan of alternatieven voorhanden zijn en deze bevindingen moet documenteren. Het ontbreken daarvan kan tot de conclusie leiden dat niet is voldaan aan de Didam-norm. Een dergelijk onderzoek is in de stukken niet terug te vinden.

6. Welke alternatieve locaties heeft het college onderzocht? Welke beoordelingsmethodiek is daarbij gehanteerd, en waarom is deze analyse niet toegevoegd aan de stukken die aan de raad zijn voorgelegd? Vindt uw college dat de raad hiermee voldoende juist en volledig geïnformeerd is? Zo ja, waarom en hoe verhoudt dit zich daartoe? Zo nee, waarom niet en wat is daarvan het gevolg voor uw college?

Naast de aanwezigheid van alternatieve locaties, speelt ook de wijze waarop een gemeente verschillende locaties vergelijkt een belangrijke rol. Het is van belang dat deze vergelijking berust op toetsbare criteria, niet op overtuigingen of verwachtingen. Het ontbreken van locatievergelijkende analyses roept vragen op over de zorgvuldigheid van het besluitvormingsproces.

7. Bestaat er een schriftelijke locatiescan of toetsingsmatrix waarin andere potentiële locaties zijn vergeleken met Noormannensingel 50? Zo ja, waarom is deze niet aan de raad verstrekt en vindt uw college dat de raad hiermee voldoende juist en volledig geïnformeerd is? Zo nee, hoe acht het college een één-op-één uitgifte juridisch verdedigbaar zonder dat een dergelijk onderzoek heeft plaatsgevonden?

Een terugkerend punt in het raadsvoorstel is dat de wensen van het RVB als doorslaggevend worden gepresenteerd voor de gekozen locatie. Dit vormt een vorm van circulaire argumentatie die onder de Didam-norm niet kan dienen als uitsluitingsgrond. De vraag is dan ook hoe het college deze redenering rechtvaardigt binnen het geldende juridische kader.

8. Hoe rechtvaardigt het college dat het de wensen van het RVB als doorslaggevende factor hanteert in de Didam-toetsing, gezien het feit dat de rechtspraak expliciet stelt dat de wensen van één partij nooit een uitsluitingscriterium mogen vormen? Vindt uw college dat dit in lijn is met genoemde jurisprudentie? Zo ja, waarom? Zo nee, waarom niet en wat is daarvan het gevolg voor uw college?

Hoewel eerdere convenanten en intentieovereenkomsten met het RVB bestuurlijk relevant kunnen zijn, kunnen zij juridisch niet fungeren als Didam-criterium. Juist in gevallen waarin langdurig bilateraal contact heeft plaatsgevonden, is een extra mate van transparantie geboden om schijn van vooringenomenheid te voorkomen.

9. Kan het college motiveren waarom precontractuele afspraken met één gegadigde wél als rechtvaardiging worden gebruikt voor één-op-één verkoop, en of het college meent dat dit verenigbaar is met de kern van het Didam-arrest?

De stadsadvocaat adviseert expliciet het opnemen van een ontbindende voorwaarde voor het geval een derde met succes tegen de Didam-publicatie opkomt. Deze bepaling ontbreekt in de huidige overeenkomsten, hetgeen enerzijds juridisch risico's creëert en anderzijds afbreuk doet aan de volledigheid waarmee het advies is opgevolgd. Het is onzes inziens voor de gemeenteraad noodzakelijk te begrijpen waarom dit advies niet is doorvertaald.

10. Waarom heeft het college het advies om een ontbindende Didam-voorwaarde op te nemen niet opgevolgd? Op welke wijze acht het college het ontbreken van deze clause verenigbaar met prudent juridisch en bestuurlijk handelen?

Indien de overeenkomsten geen ontbindende Didam-clausule bevatten, rijst de vraag welke partij de juridische en financiële risico's draagt indien een derde alsnog met succes een beroep doet op de Didam-norm. Deze vraag raakt direct aan de toekomstige rechtspositie van de gemeente.

11. Kan het college uiteenzetten welke partij het risico draagt indien de verkoop later door de rechter onrechtmatig wordt bevonden, en welke juridische consequenties dit heeft voor de gemeente Maastricht?

Het college heeft de mogelijkheid om overeenkomsten te wijzigen voordat deze onherroepelijk worden. Indien blijkt dat contractuele waarborgen ontbreken, ligt het in de rede om dergelijke bepalingen alsnog op te nemen. De bereidheid van het college daartoe is richtinggevend voor de bestuurlijke zorgvuldigheid.

12. Is het college bereid om de koop- en anterieure overeenkomst alsnog te wijzigen om een ontbindende Didam-clausule op te nemen, conform het eigen juridische advies? Zo ja, op welke termijn? Zo nee, waarom niet en hoe verhoudt dat zich tot genoemde rechtspraak en het juridische advies?

De Didam-publicatie is de kern van de transparantie-eis. Zonder inzicht in deze publicatie is het voor de raad niet mogelijk te beoordelen of voorgenomen verkoop in lijn is met de rechtspraak. Het is dan ook wenselijk dat deze publicatie voorafgaand aan besluitvorming wordt gedeeld.

13. Kan het college de concept-Didam-publicatie aan de raad ter beschikking stellen, en waarom is deze niet tegelijk met het raadsvoorstel gedeeld? Zo nee, waarom niet en vindt uw college dat de raad hiermee voldoende juist en volledig geïnformeerd is?

Didam verlangt dat derden in staat worden gesteld om te beoordelen of zij een gelijkwaardige gegadigde zijn. Dit vereist dat de criteria waarmee gelijkwaardigheid wordt vastgesteld, vooraf helder zijn. Het is daarom van belang te weten op welke maatstaven het college zich zal baseren.

14. Op basis van welke criteria zal het college bepalen of een derde een gelijkwaardige gegadigde is, en waarom worden deze criteria niet voorafgaand aan besluitvorming met de raad gedeeld?

Een langdurige bilaterale relatie tussen één gegadigde en de overheid kan leiden tot de schijn van vooringenomenheid, zeker wanneer die gegadigde vervolgens exclusief wordt bediend bij een uitgifte. Een juridische toets hierop is dan ook geen formaliteit, maar een noodzakelijke waarborg voor vertrouwen in het bestuur. Bovendien kan het gelet op rechtspraak niet leiden tot de overtuiging dat er slechts sprake gaat zijn van één serieuze gegadigde.

15. Heeft het college een juridische toets gedaan naar mogelijke schijn van vooringenomenheid, en zo ja, kan deze toets worden gedeeld met de raad? Uit rechtspraak blijkt echter dat zelfs een besluit tot voorgenomen verkoop uit 1993, waaraan tevens een zakelijk recht¹ verbonden was en daadwerkelijke overdracht pas in 2019 plaatsvond niet bij een overheidslichaam tot de aanname mag leiden dat er sprake zal zijn van slechts 'één serieuze gegadigde'.² Dit schept slechts een verplichting tot onderhandeling. Daarenboven doet dit niet af aan de belangen van andere potentiële gegadigden, het inventariseren daarvan en het betrekken hiervan bij de lopende onderhandelingen.³ Is in deze afweging genoemde jurisprudentie betrokken? Vindt uw college dat gelet op genoemde jurisprudentie dat een langdurige bilaterale relatie niet kan leiden tot de overtuiging dat er maar één serieuze gegadigde zal zijn en uw voornemen tot één op één verkoop stand gaat houden, ook gelet op de casus 'Louisestraat' waarin uw college eenzelfde uitleg gaf? Zo ja, waarom en hoe verhoudt dat zich tot genoemde jurisprudentie? Zo nee, waarom niet en wat is daarvan het gevolg voor uw college?

Het college voert het publiek belang aan ter rechtvaardiging van de exclusieve verkoop. Hoewel een publiek belang relevant kan zijn in de beleidsmatige afweging, vormt het volgens Didam geen rechtens toegelaten uitsluitingsgrond. Het is dan ook nodig te verduidelijken waarom het college deze lijn bewust kiest.

16. Waarom presenteert het college het publiek belang bij huisvesting van de rechtbank als argument voor één-op-één-verkoop, terwijl dit onder de Didam-regels geen rechtens relevante uitsluitingsgrond kan zijn?

Ruimtelijke criteria zoals nabijheid van het station of ontsluitbaarheid zijn slechts dan criterierend wanneer zij exclusief zijn voor de betreffende locatie. Zonder bewijs van uniciteit kunnen dergelijke criteria niet dienen om mededinging uit te sluiten.

17. Kan het college aantonen dat de genoemde ruimtelijke criteria exclusief en uniek voor deze locatie zijn? Zo ja, op welke wijze? Zo nee, wat is daarvan het gevolg voor uw college?

¹ Vgl. recht van opstal ingevolge Toezegging nadere toelichting 1 op 1 verkoop woonstudio Louisestraat 2, 2023.04091, p. 2 en erfpacht Hof Arnhem-Leeuwarden 26 juli 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:6448, rov. 2.2.

² Hof Arnhem-Leeuwarden 26 juli 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:6448, rov. 3.10 en 2.2.

³ Hof Arnhem-Leeuwarden 26 juli 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:6448, rov. 3.11.



Partij voor
de Dieren
Maastricht

De stadsadvocaat benadrukt dat een ruimtelijke uniciteitsanalyse noodzakelijk is om exclusiviteit te rechtvaardigen. Het ontbreken van deze analyse in de stukken roept de vraag op of aan de juridische vereisten is voldaan.

18. Waar is deze ruimtelijke analyse beschikbaar? Wanneer is zij opgesteld en waarom is zij niet aan de raad verstrekt? Vindt uw college dat de raad hiermee voldoende juist en volledig geïnformeerd is? Zo ja, waarom en hoe verhoudt dit zich daartoe? Zo nee, waarom niet en wat is daarvan het gevolg voor uw college?

Indien een derde met succes een beroep doet op Didam nadat overeenkomsten reeds zijn aangegaan, kunnen financiële, juridische en planologische gevolgen aanzienlijk zijn. Een risicoanalyse is dan ook een essentieel instrument voor de raad om deze risico's te wegen.

19. Kan het college inzichtelijk maken welke risicoanalyse is uitgevoerd met betrekking tot mogelijke Didam-bezwaren, inclusief planologische, financiële en juridische gevolgen?

De gemeenteraad dient niet alleen te wegen of een besluit wenselijk is, maar ook of het besluit juridisch houdbaar en bestuurlijk verantwoord is. Indien het besluitvormingsproces lacunes vertoont, rijst de vraag of de raad een weloverwogen oordeel kan vellen.

20. Acht het college het besluitvormingsproces volledig en zorgvuldig, gegeven de lacunes in de juridisch vereiste motivering? Zo ja, op welke wijze concludeert het college dit? Zo nee, welke gevolgen dient dit volgens uw college te hebben voor de besluitvorming over het onderhavige raadsvoorstel?

Hoogachtend,

Stephanie Blom
Raadslid SP

Jules Vaessen
Partij voor de Dieren