

Nieuwsbrief bouw-, vastgoed- en aanbestedingsrecht, Q3 2024

Hierbij ontvangt u de derde nieuwsbrief bouw-, vastgoed- en aanbestedingsrecht van 2024. Met dit keer onder meer aandacht voor fatale termijnen in aannemingsovereenkomsten, en een handleiding voor het op juiste wijze overeenkomen van een arbitraal beding met een consument-opdrachtgever.

*Peter Tennekes, Wouter de Vries, Bas Labee en Oscar Horssius
Advocaten Vastgoed & Bouw, kantoor Utrecht*

BOUWRECHT**[Raad van Arbitrage voor de Bouw, 37.552, 10-07-2024 – Raad van Arbitrage - Document](#)**

Stelplicht m.b.t. verschillende gebreken in arbitragezaken.

Ook in arbitrageprocedures is het van groot belang om in de memorie zelf met voldoende feiten en omstandigheden een standpunt te onderbouwen. Producties (bewijsstukken) kunnen een standpunt ondersteunen, maar niet vervangen. Het niet voldoen aan de stelplicht kan vergaande gevolgen hebben voor de vordering.

In deze zaak ging het om een tussen partijen gesloten aannemingsovereenkomst voor de bouw van een woning. Na oplevering hebben de opdrachtgevers (eisers) op verschillende momenten geklaagd dat sprake is van diverse gebreken. Aannemer heeft verschillende gebreken hersteld. Partijen zijn het echter niet eens geworden over het herstel van alle klachten. Daarom hebben opdrachtgevers een deskundigenonderzoek laten doen naar de (oorzaken van) gebreken.

Opdrachtgevers hebben in deze procedure gevorderd dat aannemster wordt veroordeeld tot het betalen van € 196.000 aan vervangende schadevergoeding, waarbij zij hebben verwezen naar de bevindingen uit het deskundigenrapport.

Opdrachtgevers hebben echter nagelaten om in hun memorie per gebrek toe te lichten op grond waarvan aannemster hiervoor aansprakelijk is, en evenmin op grond waarvan de aannemster in verzuim zou zijn met het verhelpen van die gebreken. Arbiters hebben overwogen dat het niet aan hen is om een koppeling te maken tussen het deskundigenrapport en de grondslagen die in de correspondentie tussen partijen waren genoemd. Hoe het standpunt ten aanzien van de andere gebreken moest worden uitgelegd, was volgens arbiters onvoldoende toegelicht. Het was voor arbiters hierdoor niet duidelijk welke gebreken opdrachtgevers op welke feitelijke gronden aan hun vordering ten grondslag legden. Daarnaast was niet duidelijk dat sprake was van verzuim aan de zijde van de aannemster.

De vorderingen van opdrachtgevers zijn daarom allemaal afgewezen. Het aanbod van opdrachtgevers om tijdens de bezichtiging per gebrek de juridische grondslag toe te lichten, achtten de arbiters te laat en in strijd met de eisen van een goede procesorde. Aanneemster zou in dat geval ernstig in haar verdediging worden geschaad. Daarbij achtten arbiters het van belang dat aanneemster al eerder had aangegeven dat zij bij het uitblijven van een deugdelijke toelichting over de gestelde gebreken niet in staat zou zijn om op een behoorlijke wijze verweer te voeren tegen de vorderingen van opdrachtgevers.

Hof Amsterdam, 29 augustus 2024, ECLI:NL:GHAMS:2024:1983

Ontbinding of opzegging. Fatale termijn. Afrekening.

Opdrachtgever (appellant) en aannemer (geïntimeerde) hebben in november 2019 een aannemingsovereenkomst gesloten voor het verbouwen van de woning die opdrachtgever had gekocht. De aanneemsom zou in vier termijnen worden betaald. In december 2019 heeft aannemer op WhatsApp gezegd dat opdrachtgever ervan kon uitgaan dat de werkzaamheden in januari 2020 afgerond zouden zijn. Opdrachtgever moest in maart 2020 naar de woning kunnen verhuizen. Vervolgens heeft opdrachtgever meerdere keren zijn zorgen uitgesproken over het gebrek aan voortgang van het werk. Aannemer heeft de oplevering een paar keer uitgesteld, en aan opdrachtgever gevraagd om de betalingen conform de afgesproken termijnen te voldoen. Op 3 april 2020 hebben partijen afgesproken dat aannemer uiterlijk 15 mei 2020 klaar zal zijn, en dat opdrachtgever op zijn beurt weer een factuur zal betalen. Op 22 april 2020 heeft aannemer de opdrachtgever erop aangesproken dat hij de betaling nog niet binnen had. Toen was de maat voor de opdrachtgever vol, en besloot hij de overeenkomst te 'beëindigen'. Daarop heeft aannemer betaling gevorderd van de aanneemsom minus zijn besparingen.

In de procedure staat de vraag centraal of opdrachtgever de overeenkomst terecht heeft ontbonden, of dat hij deze heeft opgezegd. Het gerechtshof heeft geoordeeld dat opdrachtgever (nog) geen grond had om de aannemingsovereenkomst te ontbinden. In de aannemingsovereenkomst was geen termijn voor oplevering afgesproken. In de WhatsApp-correspondentie zijn door aannemer wel verschillende data genoemd waarop hij klaar zou zijn. Maar pas op 3 april 2020 hebben partijen een fatale termijn afgesproken, en die liep pas op 15 mei 2020 af. Toen opdrachtgever op 22 april 2020 liet weten dat hij de aannemingsovereenkomst zou beëindigen, was deze fatale termijn nog niet verstreken. Aannemer was dus niet in verzuim. Het gerechtshof heeft voorts overwogen dat aannemer geen mededelingen heeft gedaan waaruit opdrachtgever appellant had moeten afleiden dat aannemer het werk niet uiterlijk op 15 mei 2020 zou opleveren.

Ook staat niet vast dat aannemer bij het sluiten van de aannemingsovereenkomst heeft gegarandeerd dat hij zijn werkzaamheden binnen drie maanden zou uitvoeren. Het beroep van opdrachtgever op vernietiging van de aannemingsovereenkomst op grond van dwaling faalt daarom eveneens.

Het gerechtshof heeft vervolgens op grond van artikel 7:764 lid 2 BW vastgesteld de besparingen die de aannemer heeft kunnen realiseren.

Rechtbank Rotterdam, 18 september 2024, ECLI:NL:RBOBR:2024:4394

Bevoegdheidsincident: arbitrage of rechtbank? Een handleiding voor ondernemers!

In onderhavige kwestie ging het – verkort weergegeven – om een ondernemer (gedaagde) die met een consument (eiser) een koopovereenkomst en een overeenkomst van aanneming van werk heeft gesloten voor de koop van een perceel grond en de bouw van een recreatiewoning op dat perceel. Het geschil ziet op de aannemingsovereenkomst. In de aannemingsovereenkomst staat dat alle geschillen die ontstaan moeten worden voorgelegd aan de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen (“RvA”). De vraag die voorligt is of de RvA bevoegd is om van het geschil kennis te nemen (zoals de ondernemer betoogt) of dat de rechtbank bevoegd is (zoals de consument betoogt).

Dergelijke uitspraken komen vaker voor, maar interessant is hier dat de rechtbank uitgebreid ingaat op de jurisprudentie en wetsgeschiedenis. Daarnaast geeft de rechtbank ondernemers handvatten mee hoe een arbitraal beding met een consument moet worden overeengekomen.

Op grond van artikel 6:236 aanhef en onder n BW is onredelijk bezwarend een in algemene voorwaarden voorkomend beding dat voorziet in de beslechting van een geschil door een ander dan de rechter die volgens de wet bevoegd zou zijn, tenzij het beding de wederpartij een termijn gunt van ten minste een maand nadat de gebruiker zich schriftelijk jegens haar op het beding heeft beroepen, om voor beslechting van het geschil door de volgens de wet bevoegde rechter te kiezen. Dit neemt niet weg dat partijen bij afzonderlijke overeenkomst kunnen besluiten om hun geschil door arbitrage te beslechten (vgl. onder meer Hoge Raad, 8 november 2019, ECLI:NL:HR:2019:1731).

Aan de orde is dan nog de vraag of de consument met succes de vernietiging van het arbitragebeding uit de aannemingsovereenkomst kan invoeren op grond van artikel 6:233 BW. De rechtbank beantwoordt die vraag bevestigend. Daarbij is van belang dat de rechtbank oordeelt dat de aannemer onvoldoende heeft gesteld om te kunnen aannemen dat partijen uitdrukkelijk en zonder voorbehoud afzonderlijk zijn overeengekomen dat zij eventuele geschillen door arbitrage zullen beslechten. “Afzonderlijk zijn overeengekomen” betekent in de visie van de rechtbank “in een beding dat geen algemene voorwaarde is” en dus “in een beding dat niet is opgesteld om in een aantal overeenkomsten te worden gebruikt” (artikel 6:231 onder a BW; met uitzondering van kernbedingen, maar een kernbeding is hier niet aan de orde, want het gaat om geschillenbeslechting).

Dat het beding is opgenomen in de aannemingsovereenkomst zelf is daarbij niet doorslaggevend. Onder algemene voorwaarde als bedoeld in artikel 6:236 BW wordt zoals gezegd verstaan een beding dat is opgesteld teneinde in een aantal overeenkomsten te worden opgenomen, niet zijnde een beding dat een kern van de prestatie aangeeft, voor zover dat laatstgenoemde beding duidelijk en begrijpelijk is geformuleerd (vgl. artikel 6:231 onder a BW). Ook een beding - niet zijnde een kernbeding - dat in een overeenkomst met de titel “aannemingsovereenkomst” is opgenomen, kan zijn opgesteld teneinde in een aantal overeenkomsten te worden opgenomen en daarmee voldoen aan het criterium van artikel 6:231 BW.

De rechtbank voegt aan deze analyse twee algemene beschouwingen toe voor een goed begrip:

(a) Een ondernemer die algemene voorwaarden gebruikt heeft in de context van arbitrage naar het oordeel van de rechtbank twee opties:

- een standaard arbitraal beding (opgesteld om te worden gebruikt in een aantal overeenkomsten) dat voldoet aan de eisen van artikel 6:236 onder n BW (dus een opt-out mogelijkheid)

- een beding dat geen algemene voorwaarde is, zoals een beding dat specifiek is opgesteld voor de transactie waar het om gaat (dan is dit beding “afzonderlijk” (Hoge Raad) en “apart” (memorie van toelichting) overeengekomen).

(b) Een beding is in de visie van de rechtbank geen algemene voorwaarde als het specifiek focust op deze klant en bijvoorbeeld details over deze specifieke rechtsverhouding meldt (partijen, datum, nummer, enz.) in plaats van een algemene standaardformulering.

Als u als ondernemer overeenkomsten sluit met consumenten en u wilt een arbitraal beding afspreken, zorg er dan voor dat u de bovengenoemde richtlijnen volgt en pas waar nodig uw overeenkomsten aan.

[Rechtbank Zeeland-West-Brabant 7 augustus 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:5531](#)

Heeft een opdrachtgever recht op terugbetaling van de aanbetaling wanneer niet wordt opgeleverd? En heeft een uiterlijke datum een fataal karakter dat direct tot verzuim leidt (dus zonder ingebrekestelling)?

Op 12 mei 2023 heeft Tiny House Nederland (“**THN**”) zich jegens de consument-koper verplicht om uiterlijk op 1 juni 2023 een tiny house af te leveren op het perceel van de consument. De consument heeft voor het tiny house een bedrag van in totaal € 5.000,- als aanbetaling betaald. Verder blijkt uit de feiten dat nog een bedrag van € 12.000,- ‘zo spoedig mogelijk’ dient te geschieden. De (op)levering heeft niet plaatsgevonden.

Op 25 juli 2023 heeft de consument de overeenkomst tussen partijen buitengerechtelijk ontbonden en gesommeerd tot terugbetaling van de aanbetaling. De aanbetaling is niet terugbetaald en het tiny house is aan een derde verkocht.

In de zaak rijzen de vragen of een opdrachtgever recht heeft op terugbetaling van de aanbetaling in het geval niet wordt opgeleverd, en of een uiterlijke datum een fataal karakter heeft dat op grond van artikel 6:83 sub c BW direct tot verzuim leidt.

De rechtbank heeft overwogen dat de consument niet gerechtigd was om de overeenkomst te ontbinden en geen aanspraak heeft op schadevergoeding, omdat THN niet in verzuim verkeerde maar de consument als eerste in verzuim is gekomen. Hierdoor is volgens de rechtbank sprake van schuldeisersverzuim.

De rechtbank heeft de overeenkomst tussen partijen zo uitgelegd dat de consument het bedrag van € 12.000,- *zo spoedig mogelijk* na de ondertekening moest voldoen aan THN. De rechtbank heeft vastgesteld dat dit bedrag in zijn geheel niet is betaald, zodat de consument zijn betalingsverplichting niet is nagekomen. Voorts concludeert de rechtbank dat zo spoedig mogelijk moet worden gezien als een voor de voldoening bepaalde termijn, zodat de consument zonder ingebrekestelling in verzuim is geraakt. En omdat de consument (als eerst) in verzuim is gekomen, was er sprake van schuldeisersverzuim waardoor THN niet meer in verzuim kon komen. Ten overvloede oordeelt de rechtbank nog dat THN niet zonder ingebrekestelling in verzuim kon komen, omdat onvoldoende is gebleken dat de leverdatum van 1 juni 2023 als fatale termijn kon worden beschouwd.

Dit laatste is toch wel merkwaardig, omdat de hoofdregel zoals neergelegd in artikel 6:83 sub BW met zich meebrengt dat een voor voldoende bepaalde termijn (zoals 1 juni 2023) in beginsel fataal is, tenzij blijkt dat de termijn een andere strekking heeft. De rechtbank lijkt met haar oordeel ten onrechte te menen dat een overeengekomen termijn in beginsel niet fataal is.

VASTGOEDRECHT

Rechtbank Gelderland 21 februari 2024, ECLI:NL:RBGEL:2024:1099

Wat is de juridische status van een verkoopbrochure bij koop- en aannemingsovereenkomsten?

Partijen hebben in mei 2021 een koop- aannemingsovereenkomst (hierna: de overeenkomst) gesloten. Deze overeenkomst zag op de aankoop van een bedrijfsunit in een nog door de aannemer te bouwen bedrijfsverzamelgebouw. Partijen zijn daarbij in totaal een prijs van € 132.500,00 exclusief btw overeengekomen. Daarvan had € 33.125,00 betrekking op de aankoop van de grond en € 99.375,00 op de aanneemsom.

In de overeenkomst wordt het begrip 'technische omschrijving' gedefinieerd waarbij in de definitie de brochure wordt genoemd. Bij de scope van het werk wordt weer verwezen naar de technische omschrijving. Verder staat de verkoper garant dat hij voldoet aan alle verplichtingen voortvloeiende uit de technische omschrijving. Ook volgt uit de feiten dat de verkoper voor het sluiten van de overeenkomst informatie beschikbaar heeft gesteld middels een brochure. In die brochure wordt aangegeven dat de opbouw bestaat uit brandwerende bekleding, maar staat ook vermeld dat aan de informatie in die verkoopbrochure geen rechten kunnen worden ontleend.

In deze procedure staat de vraag centraal hoe de garantieverplichting, inhoudende dat verkoper voldoet aan alle verplichtingen voortvloeiende uit de technische omschrijving die op haar beurt verwijst naar de inhoud van de brochure, zich verhoudt tot de in de brochure genoemde disclaimer. Uiteindelijk komt de rechtbank tot de conclusie dat een beroep op de disclaimer naar maatstaven van de redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn. Indien namelijk een dergelijk beroep gehonoreerd zou worden, zou

dat de in de overeenkomst gegeven garantie betekenisloos maken. Deze uitspraak illustreert het belang om contracten goed op te stellen, zodat van meet af aan duidelijk is wat door partijen is bedoeld.

[Rechtbank Noord-Holland, 12 juni 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:5774](#)

Huur bedrijfsruimte: nietigheid opzegging en opzegging wegens dringend eigen gebruik en belangenafweging.

Deze zaak gaat over de huur van een bedrijfsruimte in een winkelcentrum. De verhuurder wil over de bedrijfsruimte beschikken in verband met de herontwikkelings- en renovatieplannen voor het winkelcentrum en heeft de huurovereenkomst opgezegd. De huurder verzet zich tegen die opzegging. De kantonrechter oordeelt dat de huurovereenkomst in het belang van de verhuurder moet eindigen.

Verhuurder heeft de huurovereenkomst op 26 juli 2023 en/of 18 augustus 2023 opgezegd. De kantonrechter constateert dat de schriftelijke overeenkomst geen bepaling bevat op grond waarvan het verhuurder is toegestaan om zonder opgave van reden de huurovereenkomst op te zeggen. De opzeggingsbrief van 26 juli 2023 bevat daarnaast geen opzeggingsgrond, waardoor op grond van de wet de opzegging als nietig heeft te gelden. Hiervan kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

Over de door verhuurder op 18 augustus 2023 verzonden opzeggingsbrief overweegt de kantonrechter dat deze opzeggingsbrief de opzeggingsgrond bevat die neerkomt op, kort gezegd, dringend eigen gebruik. Voor zover het beroep op dringend eigen gebruik niet opgaat, beroept verhuurder zich op de belangenafweging.

Huurder stelt dat verhuurder geen beroep op dringend eigen gebruik of een belangenafweging toekomt, omdat verhuurder pas sinds augustus 2023 eigenaar en verhuurder van de gehuurde bedrijfsruimte is. Dit verweer van huurder faalt. Op grond van vaste jurisprudentie geldt de in artikel 7:296 lid 2 BW neergelegde "wachtijdregeling" alleen voor een opzegging die is gedaan tegen het einde van de termijn waarvoor de huurovereenkomst aanvankelijk is aangegaan. De regeling geldt niet voor een opzegging gedaan tegen het einde van de tweede of enige andere daaropvolgende termijn waarmee de initiële duur van de huurovereenkomst is verlengd. De kantonrechter toetst vervolgens inhoudelijk of er sprake is van dringend eigen gebruik.

Onder dringend eigen gebruik wordt niet begrepen vervreemding (verkopen) van de bedrijfsruimte. Dit brengt mee dat de vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst niet kan worden gegrond op dringend eigen gebruik. Ook hier vist verhuurder dus achter het net.

Echter oordeelt de kantonrechter dat de belangen van verhuurder in dit geval zwaarder wegen dan die van huurder. Van belang daarbij is onder andere dat verhuurder bij het sluiten van de huurovereenkomst al concrete plannen voor de renovatie en herontwikkeling had waarbij de gehuurde ruimte dringend nodig is, partijen zich bewust waren van de onzekerheden rondom de termijn van huur en derhalve voor

een relatief flexibele constructie hebben gekozen, huurder al geruime tijd wist dat de opzegging dateert van 18 augustus 2023 en dat zij vanaf dat moment redelijkerwijs al rekening heeft kunnen houden met de beëindiging van het gebruik van het betreffende pand en dat huurder gelet op de ontruimingstermijn voldoende gelegenheid om een andere (tijdelijke) locatie te zoeken.

AANBESTEDINGSRECHT

Rechtbank Den Haag 1 augustus 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:11990

Beoordeling KPI's. Inschrijving voldoende duidelijk. Inschrijving moet opnieuw worden beoordeeld.

Het COA heeft een Europese openbare aanbestedingsprocedure uitgeschreven voor de levering van kantoormeubilair, op basis van de economisch meest voordelige inschrijving (prijs/kwaliteit). Een subgunningscriterium voor het beoordelen van de kwaliteit is de tijdige levering en reparatie van meubilair. Inschrijvers moeten garanderen dat zij meubilair binnen maximaal 8 weken leveren, en reparaties binnen 14 dagen uitvoeren.

Vepa heeft een inschrijving gedaan. Ten aanzien van de levertijden en reparaties heeft Vepa verklaard dat zij conform de KPI-levertijden zal leveren en repareren. De beoordelingscommissie van het COA heeft geoordeeld dat Vepa een eis uit het Programma van Eisen heeft gehanteerd als een KPI-waarde. En Vepa had voor de berekening van de twee KPI's een waarde in een bepaald percentage (de grenswaarde voor de leveringen) moeten uitdrukken volgens de formule $(1 - \text{aantal bestellingen te laat} / \text{totaal aantal bestellingen}) * 100\%$. Dat Vepa dit niet heeft gedaan, is voor de beoordelingscommissie onacceptabel en zij vindt de inschrijving onvoldoende overtuigend. Hierdoor heeft Vepa een lage score gekregen.

Vepa heeft bezwaar gemaakt tegen de gunningsbeslissing, en in deze procedure heeft Vepa gevorderd dat haar inschrijving opnieuw door de beoordelingscommissie van het COA wordt beoordeeld.

De voorzieningenrechter heeft geoordeeld dat het COA de inschrijving opnieuw moet beoordelen en een nieuwe gunningsbeslissing moet nemen, omdat haar beoordeling van Vepa's inschrijving onvolledig is geweest. Volgens de voorzieningenrechter had de beoordelingscommissie uit de tekst van de inschrijving van Vepa moeten begrijpen dat Vepa voor 100% aan de KPI's zal voldoen. Had Vepa dit in de grenswaardeformule ingevuld, dan was daar een percentage van 100% uitgekomen. Naar het oordeel van de voorzieningenrechter voegt het in dit geval weinig toe om dit aanbod in een formule te gieten. Voor zover het COA het een vereiste vindt dat Vepa dit wel in een formule giet, had zij Vepa in de gelegenheid moeten stellen om deze kennelijke omissie te herstellen. Door het alsnog invullen van de formule, wijzigt de inschrijving van Vepa inhoudelijk niet.

Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 23 juli 2024, ECLI:NL:GHARL:2024:4816

Kort geding. Didam. Eén serieuze kandidaat. Hoger beroep tegen [ECLI:NL:RBMNE:2023:6121](#).

De gemeente is uit hoofde van de Wet op de lijkbezorging verplicht om de vestiging van een islamitische begraafplaats mogelijk te maken. Zij selecteert daarvoor een locatie. De eigenaar daarvan heeft het geselecteerde perceel verpacht en wil er uitsluitend vrijwillig afstand van doen, indien hij in ruil daarvoor andere pachtgrond terugkrijgt. De gemeente bezit een perceel pachtgrond dat geruild kan worden en publiceert haar voornemen tot de ruil en de daarop volgende verkoop van het geselecteerde perceel aan de aspirant-beheerder van de begraafplaats. De beide pachters van de verschillende percelen vorderen in kort geding een verbod op de voorgenomen ruil en op de voorgenomen verkoop. Zij beroepen zich erop dat het gaat om schaarse grond en dat zij ook interesse in die percelen hebben. Door hen de kans daarop te ontnemen, handelt de gemeente volgens hen in strijd met het gelijkheidsbeginsel.

Het hoger beroep draait in de kern om de vraag of de voorgenomen grondruil en de (door)verkoop verenigbaar zijn met de criteria van het Didam-arrest. In het Didam-arrest heeft de Hoge Raad kort gezegd beslist dat wanneer een overheidslichaam het voornemen heeft een onroerende zaak te verkopen, het gelijkheidsbeginsel meebrengt dat dit overheidslichaam gelijke kansen moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak door middel van een selectieprocedure met een passende mate van openbaarheid. Het overheidslichaam moet in dat geval met inachtneming van de hem toekomende beleidsruimte criteria opstellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn. De genoemde mededingingsruimte door middel van een selectieprocedure hoeft niet te worden geboden 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.

Naar het oordeel van het hof zijn de criteria uit het Didam-arrest ook van toepassing op de (voorgenomen) overeenkomst van grondruil en de (door)verkoop.

In dit arrest oordeelt het hof dat de criteria uit het Didam-arrest van toepassing zijn op de voorgenomen grondruil en de doorverkoop. Hoewel er andere gegadigden zijn, overweegt het hof dat in dit geval de uitzondering van "één serieuze gegadigde" opgaat. De grondruil en verkoop zijn onderdeel van een beleidsdoel om een islamitische begraafplaats te realiseren. De gemeente heeft de grond aangehouden als strategische positie en wil deze niet op de markt brengen. De pachter wil de locatie die geschikt is voor de begraafplaats alleen ruilen tegen compensatiegrond van de gemeente. In deze context is de pachter daarom de enige serieuze gegadigde voor de ruil. Daarom is mededinging niet nodig.

Het hof ziet geen aanwijzingen dat de gemeente bij de selectie van de begraafplaats-locatie uit willekeur of favoritisme heeft gehandeld en ook al niet dat daarbij andere oneigenlijke motieven hebben meegespeeld. Burgemeester en wethouders handelen volgens de eisers in strijd met de Gemeentewet, maar de bevoegde gemeenteraad is het kennelijk eens met het optreden van het gemeentebestuur. Dat het planologische traject nog moet worden doorlopen rechtvaardigt geen verbod in kort geding op de

voorgenomen ruil en verkoop. Juist is dat indien de ruil en de verkoop eenmaal zijn uitgevoerd, deze transacties niet zo maar kunnen worden teruggedraaid, maar het belang van de eisers bij het voorkomen van deze onherstelbare situatie weegt niet op tegen het belang van de gemeente om haar publiekrechtelijke verplichting tot het mogelijk maken van de vestiging van de begraafplaats na te komen.

Rechtbank Den Haag, 6 september 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:14408

Is een commissie onvoldoende deskundig indien niet alle commissieleden kennis hebben genomen van alle aanbestedingsstukken?

In deze zaak heeft de Staat een openbare Europese aanbesteding georganiseerd, genaamd 'Tolkdienstverlening t.b.v. Centraal Orgaan opvang asielzoekers en Dienst Terugkeer en Vertrek'. De Staat heeft de opdracht gegund aan Global Talk. Acolad is in de ranking op de tweede plaats geëindigd.

Acolad heeft in deze procedure zonder succes gevorderd dat de Staat de gunningsbeslissing zal intrekken trekken en zal overgaan tot een herbeoordeling met een nieuwe – onafhankelijke – beoordelingscommissie.

Acolad heeft naar voren gebracht dat de oorspronkelijke beoordelingscommissie onvoldoende deskundig is, omdat één commissielid geen kennis heeft genomen van een bepaald dossier dat onderdeel is van de aanbestedingsstukken en een uitvoerige beschrijving van het bestelproces van de tolkdienstverlening bevat.

De rechtbank heeft overwogen dat als uitgangspunt geldt dat de beoordelingscommissie deskundig is. Verder is door de Staat onweersproken naar voren gebracht dat alle commissieleden geruime tijd bij het COA werkzaam zijn en uit hoofde van hun functie kennis hebben van tolkeninzet en hetgeen daarvoor nodig is. De voorzieningenrechter concludeert dan ook dat de commissieleden voldoende deskundig zijn op het gebied waarop de aanbesteding betrekking heeft.

Voorts merkt de rechtbank op dat zelfs indien niet alle commissieleden kennis hebben genomen van alle aanbestedingsstukken, dat volgens de rechtbank nog niet wil zeggen dat de commissie daarom niet voldoende deskundig is om de procedure te beoordelen. Volgens de rechtbank kunnen die commissieleden ook in de uitoefening van hun functie voldoende kennis, kunde en ervaring hebben opgedaan.