



Welke vormen van gronduitgifte zijn mogelijk voor snellaadlocaties?

Huurovereenkomst

Door natrekking komen de snelladers in eigendom van de gemeente, zonder aanvullende afspraken is de gemeente aansprakelijk.

Opstalovereenkomst

Het opstalrecht regelt dat de snelladers in eigendom van de exploitant blijven. Er is geen koppeling met de grond.

Huurafhankelijk opstalrecht

Huurovereenkomst en opstalrecht worden met elkaar verbonden: als de huur afloopt, loopt ook het opstalrecht af. Aansprakelijkheid komt bij de exploitant te liggen.

Gebruiksovereenkomst

De gemeente geeft de exploitant het recht om de grond te gebruiken zonder tegenprestatie; de exploitant betaalt dus geen vergoeding.

Verkoop

Grond en snelladers komen in eigendom van de exploitant.

Details: Memo, hs. 2

Ja, een aanbesteding voor gronduitgifte is verplicht als deze gepaard gaat met een overheidsopdracht of concessieopdracht. Let op: het betreft een overheidsopdracht of concessieopdracht als het gaat om een schriftelijke overeenkomst onder **bezwarende titel**. Voor snelladers betekent dit bijvoorbeeld:

- De gemeente ontvangt een tegenprestatie, bijvoorbeeld een vergoeding uit de exploitatie van de snelladers;
- Er is in de overeenkomst een realisatieplicht/bouwplicht voor de snelladers opgenomen.

Bij een aanbesteding voldoe je automatisch aan het Didam-arrest.

Details: Memo, hs. 4, optie 1.



Is het een aanbestedingsplichtige opdracht?

Nee, een aanbesteding voor gronduitgifte is niet verplicht als deze niet gepaard gaat met een overheidsopdracht of concessieopdracht. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als er geen bouw- of realisatieplicht in de overeenkomst is opgenomen. Sinds het Didam-arrest is echter duidelijk dat de gemeente dan wel nog steeds moet voldoen aan het **gelijkheidsbeginsel**.

Nee, in uitzonderlijke gevallen is geen openbare selectieprocedure nodig. Er moet dan uit **objectieve, toetsbare en redelijke criteria** blijken dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de gronduitgifte. Voor snellaadlocaties zou je daarbij kunnen denken aan:

- Een potentiële koper die een buurperceel in eigendom heeft. Bijvoorbeeld een tankstationeigenaar die op een naastgelegen perceel snelladers wil exploiteren;
- Een potentiële koper die al investeringen heeft gedaan. Bijvoorbeeld als een partij al (snel)laadpalen exploiteert op een locatie waar hij een huurovereenkomst heeft, en die overeenkomst afloopt.

Details: Memo hs 4, optie 3

Is er een openbare selectieprocedure nodig?

Ja, in de meeste gevallen is een openbare selectieprocedure nodig bij gronduitgifte. Dit omdat overheden alle partijen een gelijke kans moeten geven om mee te dingen naar een onroerende zaak.

Details: Memo hs 4, optie 2 / Handreiking hs 3

Welke stappen doorloop ik vóór een openbare selectieprocedure?

1. Er is een collegebesluit of mandaatbesluit nodig voor de voorgenomen gronduitgifte, waarin tot het houden van een openbare selectieprocedure wordt besloten;
2. Het voornemen publiceert je op TenderNed en TED. In de publicatie neem je het volgende op: de grond waarom het gaat; de toegestane activiteiten; de minimumeisen voor partijen die aan de selectie deel willen nemen; het verloop van de selectieprocedure en de selectiecriteria.

Details: Handreiking hs 4

Welke selectiemethode kan ik hanteren?

Er zijn verschillende mogelijkheden; uitgangspunt is dat de criteria **objectief, toetsbaar en redelijk** zijn. Bijvoorbeeld:

- Selectie volgens het *first come, first served-model*. Je selecteert gegadigden op volgorde van binnenkomst via een sluitend registratiesysteem.
- Selectie volgens het *first come, first served-model* plus minimumeisen, bijvoorbeeld eisen rond veiligheid en inrichting. De eerste partij die zich meldt én die voldoet aan de eisen mag als eerste in overleg treden.
 - Selectie op het hoogste bod.
- Andere criteria, zoals de kwaliteit van het plan, ervaring van de marktpartij.

Details: Memo, par. 38-44

Welke stappen volgen na de selectieprocedure?

1. Alle deelnemers aan de selectieprocedure worden op de hoogte gesteld van de keuze en krijgen de gelegenheid om binnen een bepaalde termijn beroep bij de civiele rechter tegen de beoogde gronduitgifte in te stellen (en eventueel ook een klacht bij het college in te dienen).
 - 2a. Als er binnen de genoemde termijn geen beroep of klacht wordt ingediend, kan de overeenkomst ondertekend worden.
 - 2b. Als er sprake is van een beroep: oordeel van de rechter afwachten en daarnaar handelen.
 - 2c. Als er sprake is van een klacht: oordeel van het college afwachten en daarnaar handelen.

Details: Handreiking, hs 6



Ik wil een gronduitgifte doen voor een snellaadlocatie. Hoe pak ik dat juridisch aan?

Snelladen blijkt een belangrijke schakel te zijn in de laadbehoefte van EV-rijders. Maar wat zijn de juridische mogelijkheden om grond uit te geven voor dit doel? Daar aarzelen gemeenten over, met name vanwege het Didam-arrest uit 2021. Dat arrest maakte duidelijk dat vervreemding van onroerende zaken zonder gelijke kansen te bieden aan alle potentiële gegadigden niet is toegestaan. Dit stroomdiagram laat zien wanneer het Didam-arrest van toepassing is, en hoe je daar mee om kunt gaan. Lees voor meer informatie en juridische onderbouwing bij alle stappen de memo [Didam-arrest en snelladers](#) (hierna *Memo*) en de [Handreiking implementatie van het arrest Didam](#) (hierna *Handreiking*).

Welke juridische verplichting heb ik bij uitzonderingssituaties?

De voorgenomen gronduitgifte maak je openbaar via een publicatie. Daarin geef je een omschrijving van de uit te geven grond en van de enige serieuze gegadigde.

Ook geef je een motivering met objectieve, toetsbare en redelijke criteria waaruit blijkt dat deze partij de enige serieuze gegadigde is.

Tot slot beschrijf je de mogelijkheden om te klagen of beroep in te stellen tegen het voornemen, inclusief de termijn daarvoor.

Details: Memo, par. 49