

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 6072-2022

Medewerker	:	Rogier Grondman
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	26 januari 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p><b>BIJLAGEN:</b>  <input checked="" type="checkbox"/> Adviesmemo:          Bijlage 1: presentatie Nysingh advocaten          Bijlage 2: juridische analyse AKD-advocaten</p>
<p><b>AFSTEMMING MET →</b>  <input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Teammanagers Bert Denekamp en Geke Kosse</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar  <input type="checkbox"/> Niet actief openbaar  <input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p><b>ONDERWERP</b>          Memo en voorstel plan van aanpak nav Didam-arrest</p>

**BESLUIT burgemeester en wethouders:**

1. Kennis te nemen van de inhoud van de memo;
2. Een risicoanalyse uit te voeren binnen de projecten en casussen waarin één op één gunning aan de orde is (geweest) op basis van het voorgestelde plan van aanpak. En deze risicoanalyses te laten begeleiden / (mede) op te laten stellen door een advocaat (Kantoor Nysingh), waarbij die bijkomende kosten landen binnen het project en bij de individuele casussen op team Grondzaken;
3. In afwachting van de uitkomst van die risicoanalyse per casus / project nog geen besluiten te nemen over de 'één op één verkopen' noch de bestaande notariële akte(n) van levering te laten passeren, met andere woorden daarin een pas op de plaats te maken;
4. Per individuele casus / project de risicoanalyse ter besluitvorming voor te leggen aan het college.

**SAMENVATTING**

De aanleiding vormt het zogenaamde Didam-arrest zoals dat op 26 november 2021 is geweest door de Hoge Raad. Het doel van deze memo is om het college van B&W op hoofdlijn te informeren over de inhoud van het Didam-arrest en over de gevolgen voor de dagelijkse praktijk. Tevens schetsen we een plan van aanpak over de manier waarop we met bestaande casussen binnen de gemeente Olst-Wijhe willen omgaan. Dat laatste om een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de risico's die de gemeente loopt. Om dat vervolgens transparant aan het college te kunnen voorleggen om op basis daarvan tot besluitvorming te komen.

## INLEIDING

De aanleiding vormt het zogenaamde Didam-arrest welke gevolgen heeft voor de manier waarop de gemeente met verkopen van vastgoed\* dient om te gaan (\* = waaronder mogelijk ook erfpacht, pacht, opstal, huur, gebruik en soortgelijke rechten). Het gelijkheidsbeginsel vereist dat de gemeente mededinging mogelijk maakt en in beginsel dus niet langer één op één verkoopt. Op dit moment is er echter een aantal projecten en casussen waarin één op één verkoop aan de orde is (geweest) of is voorgenomen. Voorgaande vraagt om een risicoanalyse om daarop zo mogelijk beheersmaatregelen te treffen, waarop transparante besluitvorming kan plaatsvinden door het college van B&W.

*Voor de overige inhoud wordt hier volstaan met een verwijzing naar de inhoud van de adviesmemo.*

## BEOOGD RESULTAAT

Op basis van de in de memo voorgestelde aanpak te komen tot transparante besluitvorming door het college van B&W ten aanzien van de bestaande risico's op basis van de risicoanalyse, de mogelijk te nemen beheersmaatregelen in projecten en casussen waarin sprake is of recent is geweest van één op één verkoop\* van vastgoed.

*Voor de overige inhoud wordt hier volstaan met een verwijzing naar de inhoud van de adviesmemo.*

## KADER

Het kader wordt gevormd door de inhoud van het Didam-arrest, waarin de algemene beginselen van behoorlijk bestuur worden aangehaald en dan met name het gelijkheidsbeginsel. Kort gezegd leidt dat gelijkheidsbeginsel tot het als overheid moeten bieden van voldoende ruimte tot mededinging wat daarmee op gespannen voet staat met één op één verkopen\*.

*Voor de overige inhoud wordt hier volstaan met een verwijzing naar de inhoud van de adviesmemo.*

## ARGUMENTEN

*Voor:*

Met het uitvoeren van een risicoanalyse binnen de projecten en casussen wordt inzichtelijk gemaakt welk risico bestaat, welke beheersmaatregelen kunnen worden getroffen en kan daarop transparante besluitvorming plaatsvinden per project / casus.

Het extern (advocatenkantoor Nysingh) laten begeleiden van de risicoanalyse is raadzaam gelet op de complexiteit en de objectiviteit.

Het uitstellen van besluitvorming tot na ontvangst van de risicoanalyse voorkomt dat niet zichtbare of te grote risico's worden genomen, welke kunnen leiden tot schadeclaims e.d.

*Tegen:*

Er ontstaat (enige) vertraging in de projecten en casussen waarin sprake is van één op één verkoop\* in afwachting van de resultaten van de risicoanalyse.

Met de inzet van advocatenkantoor Nysingh is extra tijd en daarmee kosten gemoeid. Welke kosten landen in de betreffende projecten en op de individuele casussen.

*Voor de overige inhoud wordt hier volstaan met een verwijzing naar de inhoud van de adviesmemo.*

## DRAAGVLAK

Binnen de teams Grondzaken en PMA is de memo en de aanpak gedeeld en bestaat er draagvlak voor de voorgestelde aanpak met het oog op professioneel projectmanagement en het voeren van professioneel grondzakenbeleid.

## DUURZAAMHEID

N.V.T.

## RISICO'S (financieel/juridisch)

Met het opstellen van de individuele risicoanalyses is extra tijd en inzet gemoeid binnen de projectgroepen en op de casussen. Daarbij kost de inzet van advocatenkantoor Nysingh geld.

Daartegenover staat dat de risico's op schadeclaims als gevolg van één op één verkoop\* kunnen oplopen, zodat een goede risicoanalyse van belang is.

*Voor de overige inhoud wordt hier volstaan met een verwijzing naar de inhoud van de adviesmemo.*

#### FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Binnen de individuele projecten zal dekking gevonden moeten worden voor de aanvullende inzet van zowel (interne) collega's als advocatenkantoor Nysingh. Binnen de individuele casussen (buiten de projecten) zullen die kosten landen op team Grondzaken. Afhankelijk van de omvang en de complexiteit variëren de uiteindelijke kosten per casus en project. In samenspraak met advocatenkantoor Nysingh wordt een efficiënte en meer gestandaardiseerde aanpak op- en voorgesteld.

#### AANPAK/UITVOERING

Conform het voorgestelde plan van aanpak in de memo wordt na positieve besluitvorming door het college op de nota en memo het proces als volgt ingestoken. In samenwerking tussen team PMA en team Grondzaken worden de projecten en casussen met één op één verkopen\* verzameld en daarop geprioriteerd. Daarop wordt langs een meer gestandaardiseerd afwegingskader een risicoanalyse opgesteld, welke wordt begeleid en/of beoordeeld door advocatenkantoor Nysingh. De uitkomst van die risicoanalyse en het bijbehorende advies wordt voor zowel de projecten als de individuele casussen ter besluitvorming voorgelegd aan het college van B&W. Daarmee kan op een transparante manier besluitvorming plaatsvinden.

\* = waaronder mogelijk ook erfpacht, pacht, opstal, huur, gebruik en soortgelijke rechten.