

Aan de leden van de gemeenteraad Borger-Odoorn

Ons kenmerk  
32936-2023:944980  
Behandeld door  
S. Haring/P. Lok-  
Huigen  
Doorkiesnummer  
14 0591  
Bijlage

Datum

26 april 2023

Onderwerp

Beantwoording schriftelijke vragen inzake Gevolgen Didam-Arrest voor de gemeente Borger-Odoorn

Geachte leden van de raad,

Op 12 april 2023 hebben wij, conform artikel 32 van het Reglement van orde voor vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad – gemeente Borger-Odoorn – 2023-II, schriftelijke vragen ontvangen van de fractie van GroenLinks betreffende gevolgen voor de gemeente Borger-Odoorn van het Didam-arrest.

Hieronder vindt u per vraag onze beantwoording.

- *Vraag 1: Heeft het college kennis genomen van het zgn. Didam-arrest en het gevolg wat daaraan in de rechtspraak inmiddels is gegeven?*

Antwoord: Ja, het college heeft kennis genomen van het Didam-arrest en van diverse gevolgen die daaraan in de rechtspraak zijn gegeven.

- *Vraag 2: Heeft de gemeente Borger-Odoorn in het nabije en verdere verleden onroerend goed en gronden verkocht zonder openbare en*

*transparante procedure onder hantering van objectieve, toetsbare en redelijke criteria?*

Antwoord: Ja, dit heeft de gemeente gedaan. De Hoge Raad heeft in het Didam-arrest op 26 november 2021 voor het eerst kenbaar gemaakt dat zij vinden dat het gelijkheidsbeginsel bij verkoop van gronden en gebouwen door de overheid zo uitgelegd moet worden dat één op één verkoop niet is toegestaan (met uitzondering van de situatie dat er sprake is van één serieuze gegadigde), maar dat verkoop van gronden of gebouwen moet gebeuren via een openbare selectieprocedure, zodat iedereen kan meedingen. Deze uitleg hebben zij ook zelf niet eerder in een arrest toegepast en is een nieuwe ontwikkeling, welke ook van toepassing is geworden op alle al gesloten overeenkomsten. Voor de komst van het Didam-arrest kon de gemeente geen rekening houden met de in dat arrest genoemde rechtsoverwegingen.

- *Vraag 3: Zo ja, in welke gevallen en welke risico's schat het college daarbij in gezien de door de rechter geboden mogelijkheid om in de hiervoor bedoelde gevallen met terugwerkende kracht tot ontbinding van een koopovereenkomst te kunnen overgaan.*

Antwoord:

In gevallen zal verkoop hebben plaatsgevonden via Funda, een openbare website. In andere gevallen zal sprake geweest kunnen zijn van één op één verkopen.

De risico's hiervan zijn benoemd in ons memo van 9 maart 2022 welke aan uw raad is toegezonden. In onderstaande een uitgebreidere uiteenzetting van deze risico's.

- **Schadeclaim:** Derden die van mening zijn dat zij in het verleden ten onrechte geen onroerend goed van de gemeente hebben kunnen verwerven omdat de gemeente slechts met één partij naar eigen keuze heeft gecontracteerd, zouden de gemeente aansprakelijk kunnen stellen

vanwege een onrechtmatige daad. En dus een schadeclaim indienen. Een vordering tot schadevergoeding vanwege een onrechtmatige daad verjaart door verloop van vijf jaren na de aanvang van de dag, volgende op die waarop de benadeelde zowel met de schade als met de daarvoor aansprakelijke persoon bekend is geworden. Overigens is het aan degene die de claim indient om aannemelijk te maken dat ze ook een kans hadden om het onroerend goed te verkrijgen en waaruit hun schade dan bestaat.

- Nietigheid: Overeenkomsten zijn door het arrest van de Hoge Raad niet per definitie nietig. Dit moet per geval worden beoordeeld. Derden kunnen nietigheid van de overeenkomst inroepen wegens strijd met de openbare orde. Strijdigheid met algemene beginselen van behoorlijk bestuur levert strijd met de openbare orde op. Het inroepen van nietigheid moet door middel van een civiele procedure (dagvaarding). Als de nietigheid vervolgens wordt gehonoreerd door de rechter is het alsof de overeenkomst nooit heeft bestaan. Of de overeenkomst nietig is hangt af van de specifieke omstandigheden.

Indien nietigheid door de rechter wordt uitgesproken bestaat de kans dat de partij waarmee de gemeente in het verleden een koopovereenkomst is aangegaan, de gemeente vervolgens zal aanspreken voor de schade als gevolg van de nietigheid van die overeenkomst.

- *Vraag 4: Is het college voornemens toekomstige transacties op het gebied van gemeentelijk onroerend goed en grond conform de geformuleerde mededingingsregels?*

Antwoord: Ja, momenteel wordt bij iedere verkoop van een gebouw en of grond beoordeeld door de gemeente hoe toepassing aan het Didam-arrest gegeven moet worden.

Wij vertrouwen er op u hiermee correct en naar behoren te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Borger-Odoorn,  
de plaatsvervangend                      de burgemeester,  
secretaris,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'L.E. Helder - Klamer'.

L.E. Helder - Klamer

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'mr. J. Seton'.

mr. J. Seton