



uw brief
behandeld door

ons kenmerk 2017-023694
onderwerp

VERZONDEN - 9

Beste meneer

Naar aanleiding van uw verzoek van 30 juni 2017 tot aankoop van de gemeente Geldrop-Mierlo van een trapveldje (perceel) ter grootte van [redacted] gelegen achter de [redacted] communiceert u al geruime tijd met onze dienst. Uw e-mailbericht van 23 april 2018 is voor ons aanleiding om ons rechtstreeks tot u te wenden om, zoals u het zelf noemt, ruis op de lijn weg te nemen.

Collegebesluit van 10 april 2018

Op 10 april 2018 hebben wij besloten om tot verkoop van het voornoemd trapveldje over te gaan met een verkoopprijs van [redacted] oosten koper onder voorbehoud van goedkeuring door het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Dit laatste hangt vanzelfsprekend samen met de benodigde ontheffing als bedoeld in artikel 15, tweede lid van de Gemeentewet aangezien mevrouw Leenders lid is van de Geldrop-Mierlose gemeenteraad.

In een e-mailbericht van 12 april 2018 bent u op de hoogte gesteld van voornoemd collegebesluit. Daarbij is ook aangegeven dat, na uw akkoord voor wat betreft de verkoopprijs, een conceptovereenkomst zal worden toegestuurd. Tegelijkertijd bent u ervan op de hoogte gesteld dat, zoals volkomen gebruikelijk in situaties als deze waarin grote stukken gemeentelijk groen wordt verkocht, een bijbetalingsclausule onderdeel van de bedingen in de conceptovereenkomst zal uitmaken.

Samenvatting van uw reactie op het collegebesluit van 10 april 2018

In uw e-mailbericht van 23 april 2018 reageert u op het hierboven aangehaalde bericht van 12 april 2018. Kort samengevat stelt u zich daarin op het standpunt dat van enige bijbetalingsclausule geen sprake kan zijn aangezien er reeds een gemeentelijk aanbod door u is geaccepteerd. U wijst iedere bijbetalingsclausule van de hand. Daarnaast benadrukt u dat u (nog) geen plannen heeft anders dan "tuin" en voorlopig diertjes op de aan te kopen grond wilt zetten.

Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages

Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen.

blad 1 van 3



Ons standpunt ten aanzien van uw bericht van 23 april 2018

Wij begrijpen dat u stelt dat sprake is van wilsovereenstemming ten aanzien van het te verkopen trapveldje. Wij bestrijden dit met klem.

Op formele gronden geen wilsovereenstemming

Op voorhand wijzen wij u op het bepaalde in artikel 160, eerste lid onder e van de Gemeentewet. De bevoegdheid om te besluiten om privaatrechtelijke rechtshandelingen aan te gaan, is voorbehouden aan ons college. Aldus kan vanuit informeel (mail)contact met een van mijn ambtenaren nimmer een de gemeente bindende koopovereenkomst ontstaan. Hierbij is relevant dat voornoemde bevoegdheid ingevolge de Mandaatlijst niet is gemandateerd aan de ambtenaar met wie u contacten heeft onderhouden. Aldus mocht u er temeer niet gerechtvaardigd op vertrouwen dat voor wat betreft het trapveldje een overeenkomst tot stand is gekomen.

Materieel geen wilsovereenstemming

Maar ook inhoudelijk is het pertinent onjuist dat aanbod en aanvaarding heeft plaatsgevonden. Wij verwijzen daarbij naar de mailwisseling die met [REDACTED] aan onze dienst heeft plaatsgevonden. Op 21 oktober 2017 (10.13 uur) is u meegedeeld dat een (eerste) taxatie van het trapveldje heeft plaatsgevonden en de waarde daarvan is bepaald op € 70.000,00 k.k. Er is in diezelfde mail gevraagd naar uw reactie. Op gelijke datum (om 10.39 uur) gaf u aan dat u had gehoopt dat de taxatie lager zou uitvallen en gevraagd om het taxatierapport in te zien. Op zowel 21 oktober 2017 (ditmaal om 13.38 uur) als op 28 november 2017 is een toelichting gegeven op de taxatie. Vervolgens heeft u op 8 december 2017 aangegeven zich niet te kunnen vinden in de koopprijs en een tegenbod gedaan. Hiermee heeft u, voorzover er al sprake zou zijn van een formeel aanbod tot koop (quod non), dit "aanbod" van de hand gewezen en is het daarmee komen te vervallen. Temeer is relevant dat u op 23 december 2017 wederom aangeeft de prijs te hoog te vinden. In die e-mail haalt u ook aan dat u (na aanpassing van de koopprijs conform uw tegenbod van 8 december 2017) een concept-overeenkomst tegemoet wilt zien. Hiermee onderkent u dat een koopovereenkomst voor een onroerende zaak van onze gemeente meer om het lijf heeft dan uitsluitend overeenstemming over de kale verkoopprijs en er, zoals gebruikelijk en derhalve ook hier het geval, een conceptovereenkomst wordt opgesteld over de inhoud waarvan partijen van gedachten wisselen. Eerst nadat een overeenkomsttekst is ontstaan waarin zowel koper als verkoper zich kan vinden (wat in het geval van contractvorming met de overheid betekent dat ons college zich moeten kunnen vinden in de tekst), is sprake van wilsovereenstemming.

Ontbreken materieel belang opname bijbetalingsclausule

Bovendien bevreemdt het ons dat u ageert tegen de – nog nader te redigeren – bijbetalingsclausule. Immers, in uw origineel verzoek tot koop van het trapveldje van 30 juni 2017 geeft u aan dat u beoogt om aan de door u ervaren overlast van het trapveldje een einde te maken door de grond bij uw tuin te trekken en daarop (niet overlastgevende) diertjes te plaatsen. Desgevraagd bevestigt u in uw e-mail van 21 oktober 2017, 10.13 uur, dit en geeft u aan dat er geen plannen zijn om een woonhuis te realiseren.

Wij benadrukken dat een bijbetalingsbeding uitsluitend dan relevant wordt op het moment dat u de aangekochte grond op een andere wijze dan "tuin" gaat gebruiken. Immers, de getaxeerde verkoopprijs is op het gebruik als "tuin" gebaseerd. Indien in de toekomst de aangekochte grond

Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages

Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen.



geheel of gedeeltelijk gebruikt wordt voor andere, verderstreckende doeleinden, bijvoorbeeld ten behoeve van het plaatsen van een zorgwoning of ten behoeve van het ontplooiën van bedrijfsmatige activiteiten, zal dit een waardeverhogend effect op de grond hebben in welk geval bijbetaling aan de orde zal zijn. De precieze redactie van de bijbetalingsclausule en het bepalingen van de voorwaarden waaronder dit beding tussen partijen in beeld komt is maatwerk. In de conceptovereenkomst zal hiertoe een voorzet worden gedaan waarover, zoals hierboven al aangegeven, van gedachten kan worden gewisseld.

Nadere bespreking college

Tenslotte delen wij u mee dat wij uw e-mailbericht van 23 april 2018 tijdens de rondvraag in de onze vergadering van 24 april 2018 aan de orde hebben gehad. Het college heeft daarbij te kennen gegeven dat het opnemen van een bijbetalingsclausule van toepassing zal blijven.

Conclusie

Wij concluderen dan ook dat er

- a) zowel in formele als materiële zin geen sprake is van wilsovereenstemming ten aanzien van de koopprijs, noch van de koop op zichzelf;
- b) geen inhoudelijke beletselen zijn om een bijbetalingsclausule in de overeenkomst op te nemen, en;
- c) dat aan het opnemen van een dergelijke clausule onverkort wordt vastgehouden.

Verzoek om reactie al dan niet doorzetten koopprocedure

Gezien het voorstaande is het onzes inziens zaak om absolute helderheid te krijgen over het al dan niet door u aankopen van het trapveldje. Daarom verzoeken wij u ons **schriftelijk** (nadrukkelijk niet per e-mail!) **uiterlijk 24 mei 2018** te laten weten of u de procedure die moet leiden tot koop van het trapveldje wilt doorzetten met als uitgangspunt een koopprijs van [REDACTED] in de opname van een bijbetalingsclausule in een af te sluiten overeenkomst.

Indien u niet, niet tijdig of voorwaardelijk hierop reageert, zien wij ons genoodzaakt dit aan te merken als de wens uwerzijds om de sinds 30 juni 2017 lopende gesprekken / communicatie over het aankopen van het trapveldje te staken en zullen wij overgegaan tot sluiting van dit dossier.

Wij gaan er van uit u hiermee alle bij u levende onduidelijkheden te hebben weggenomen en zien uw bovenbedoelde reactie graag tegemoet,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Grondslag onleesbaar gemaakte tekst/passages

Art. 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen.

[REDACTED]