



KWARTAALBERICHT

Nieuws en publicaties – Juridische kwartaalberichten

Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling

April 2019

Inhoudsopgave

Introductie	3
1. De versplintering van gronden: vernietigbaarheid van een gesloten koopovereenkomst?	4
2. Bovenplanse verevening in de Omgevingswet	8
3. Afnameverplichting van gronden? Ongedaan maken van een grondtransactie	10

Introductie

In 2017 zijn we gestart met juridische kwartaalberichten. Uit contacten met meerdere van onze opdrachtgevers uit de private sector bleek dat juridische berichtgeving over actualiteiten in gebiedsontwikkeling wordt gemist, met name op het vlak van grondexploitatie en kostenverhaal. Er zijn allerlei nieuwsbrieven die voorzien in actualiteiten in het omgevingsrecht en ook wel in het vastgoedrecht. Daarmee wordt echter toch niet het geheel van gebiedsontwikkeling gedekt. In eerste instantie was het onze bedoeling met de kwartaalberichten te voorzien in informatie voor private partijen. Al snel werd duidelijk dat er een behoefte was de berichtgeving te verbreden omdat vanuit gemeentelijke organisaties ook de nodige interesse voor ons kwartaalbericht bleek te bestaan. Met ingang van het kwartaalbericht van september 2017 is die verbreding doorgevoerd.

In dit tweede kwartaalbericht van 2019 worden drie onderwerpen behandeld. Allereerst wordt ingegaan op een recente uitspraak van de rechtbank Amsterdam die voor kopers van versplinterde gronden zeer interessant is. Het tweede artikel gaat in op de nota van wijziging bij het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom die Minister Ollongren aan de tweede kamer stuurde. Hieruit blijkt dat een privaatrechtelijke toepassing van bovenplanse verevening in de Omgevingswet toch mogelijk blijft als het aan de regering ligt. Tot slot wordt een casus uitgelicht waarbij een grondtransactie met een gemeente teruggedraaid moest worden.

Indien u nadere informatie of een geheel vrijblijvend kennismakingsgesprek wenst, kunt u contact opnemen met onze juridisch adviseur Evert Jan van Baardewijk.

Contactgegevens Evert Jan van Baardewijk

Telefoonnummer: 06 239 915 73

E-mailadres: evertjan.van.baardewijk@metafoor.nl

Wilt u meer informatie?

Voor meer informatie kunt u terecht op www.metafoorro.nl.

1. De versplintering van gronden: vernietigbaarheid van een gesloten koopovereenkomst?

Door mr. Kristian van de Laar

Recentelijk heeft de rechtbank Amsterdam een voor kopers van versplinterde¹ gronden een interessante uitspraak gedaan welke de mogelijkheid tot vernietiging van gesloten koopovereenkomsten open zet.

Op 21 februari 2019 heeft de rechtbank Amsterdam² in kort geding een uitspraak gedaan omtrent een koopovereenkomst tussen een particulier en ADM Vastgoed B.V. te Hoofddorp. ADM Vastgoed is een aanbieder van versplinterde gronden³. In deze rechtszaak ging het om een kort geding om medewerking te verlenen aan de overdracht van versplinterde gronden. Feitelijk ging het om 2 slotverklaringen die in de akte van levering waren opgenomen waar de koper het niet mee eens was. Interessant aan deze uitspraak is niet zozeer de uitkomst van het kort geding, maar met name wat de rechter op voorhand vindt omtrent het beroep op de vernietiging van de koopovereenkomst. Nog interessanter daarbij is wat dat kan betekenen voor kopers van versplinterde gronden en wat de gevolgen daarvan zijn. Dit geeft hoop voor kopers die van hun koopovereenkomst af willen. Of kan er sprake zijn van een domper op die hoop?

Het kort geding in het kort

In het kort de feiten en de uitspraak in kort geding. ADM Vastgoed is een bedrijf dat actief is in grondspeculatie. ADM had aan een particulier een propositie aangeboden te Burgum samen een tweetal artikelen “Bouwers BAM en VolkerWessels onderuit na megastrop zeesluis” en “Verlies op zeesluis IJmuiden naar € 200 mln”, die in december 2017 respectievelijk in juli 2018 in het Financieel Dagblad hebben gestaan. De propositie Burgum bevat informatie over de mogelijkheid om te investeren in de aankoop van gronden in Friesland die nu nog een agrarische bestemming hebben, voor het geval de bestemming van die gronden wordt gewijzigd naar wonen, wat een waardevermeerdering tot gevolg zal hebben. In de propositie wordt onder meer een ongedateerd artikel in het Friesch Dagblad geciteerd. Daarin staat dat jongeren uit Tytsjerksteradiel die een burgerinitiatief hebben ingediend om een eind te maken aan de woningnood aldaar, hopen dat de gemeenteraad hun ideeën zal voorleggen aan Burgemeester en Wethouders zodat die concrete locaties voor nieuwbouw kunnen zoeken.

¹ Versplinterde gronden zijn voornamelijk agrarische gronden die door een aanbieder, zoals ADM in dit artikel, van een agrariër worden verkocht, vervolgens in kleine percelen (denk aan 50 of 100 m² per stuk) worden versplinterd en dan voor een veelvoud door de aanbieder aan particuliere investeerders worden verkocht.

² Rechtbank Amsterdam, 21 februari 2019, ECLI:NL:RBAMS:2019:1283

³ Deze aanbieders kopen agrarische gronden op, versplinteren die in kleine percelen en verkopen deze vervolgens aan een particulier voor een veelvoud van wat de aanbieders zelf hebben betaald. Deze hogere grondprijs wordt door de aanbieders gerechtvaardigd omdat de gronden mogelijk voor een bestemmingswijziging in aanmerking komen. In het geval de bestemmingswijziging er daadwerkelijk komt dan heeft de particulier een aanbiedingsplicht om de grond weer terug te verkopen. Deze plicht is er alleen als de waarde van de grond (op basis van een taxatie) hoger is dan de particulier heeft betaald. Op de website van Metafoor kunt u het onderzoek waar nader wordt ingegaan op de versplintering van gronden nalezen. Zie www.metafoorro.nl/versplintering-gronden-gebiedsontwikkelingen/

De particulier had tijdens een gesprek een koopovereenkomst getekend voor de aankoop van 400 m² voor een bedrag van € 100.000. De particulier kwam nadien een tweetal artikelen⁴ op internet van het Friesch Dagblad tegen. De particulier heeft na het lezen van deze berichten aan ADM Vastgoed laten weten af te zien van de koop. ADM Vastgoed was het daar niet mee eens. De advocaat van de particulier heeft vervolgens laten weten de koopovereenkomst te vernietigen op grond van bedrog, misbruik van omstandigheden althans dwaling. De particulier wilde vervolgens niet meewerken aan de levering en maakte protest tegen de levering. Van belang is nog dat ADM Vastgoed schermde met een contractuele boete als de particulier niet wenste mee te werken.

In de aan de particulier gezonden concept akte stonden vervolgens een aantal bepalingen opgenomen, namelijk:

- *“(…) Uw aankoop is puur speculatief, een belegging derhalve. U koopt agrarische grond en u hoopt, dat door bestemmingswijziging de waarde van de grond stijgt en u zo uw rendement behaalt. Niemand geeft voor die bestemmingswijziging een garantie, niet de verkoper, maar zeker ondergetekende niet als notaris. U heeft geheel voor eigen risico gekocht.”*
- *“De overdracht van het verkochte heeft betrekking op de verkrijging door koper van cultuurgrond als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel q van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Volgens verklaring van koper zal deze cultuurgrond bedrijfsmatig worden geëxploiteerd ten behoeve van de landbouw als bedoeld in gemeld onderdeel. Koper is ermee bekend dat deze vrijstelling van overdrachtsbelasting vervalt en leidt tot belastingheffing als koper of zijn rechtsopvolger het verkochte niet gedurende een termijn van tenminste tien jaren op een wijze als bedoeld in deze vrijstelling exploiteert of doet exploiteren. Deze vrijstelling is daarom een voorwaardelijke vrijstelling. De thans verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt derhalve nihil.”*
- *“Slotverklaringen” Koper is ermee bekend, dat door verkoper géén enkele garantie wordt gegeven dat het verkochte in aanmerking komt als toekomstige ontwikkelingsgrond ten behoeve van woon-, kantoor-, industrie- en bedrijfsdoeleinden cum annexis, of dat ten behoeve van deze ontwikkeling een omgevingsvergunning zal worden afgegeven of verleend. Derhalve heeft deze overdracht een speculatief karakter. Het risico van het uitblijven van een bestemmingswijziging komt geheel voor rekening van koper. Koper verklaarde hiermee bekend te zijn, dit bewust te hebben aanvaard en door verkoper en de notaris op dit feit gewezen te zijn. Met name verklaarde de koper nog de door de notaris gegeven toelichting op de akte te hebben ontvangen, deze te hebben gelezen en te begrijpen. (...)”*

In het kort geding ging het over de betreffende bepalingen. De rechtbank maakte redelijk korte metten met deze bepalingen. De rechtbank verweet de particulier dat deze kennis had kunnen nemen van de concept koopovereenkomst en voldoende de gelegenheid had gehad om onderzoek te doen naar de propositie, maar dat hij dat pas later had gedaan. De particulier gaf ook aan dat ADM Vastgoed had gezegd dat het om een transactie met een speculatief karakter ging en dat ADM Vastgoed niets kon garanderen.

De rechtbank nam ADM Vastgoed echter nog meer kwalijk. *“Ten gunste van het standpunt van [eiser in conventie, verweerder in reconventie] pleit om te beginnen dat ADM Vastgoed, naar [naam 1] ter zitting heeft toegegeven, in haar verkoopbrochure **irrelevante en daardoor suggestieve informatie** heeft verstrekt door niet alleen bouwbedrijf BAM te noemen als eerdere eigenaar van de grond, maar bovendien in haar verkoopbrochure melding te maken van de “mega strop zeesluis”. BAM heeft haar aandeel in de grond echter al in 2012 verkocht, jaren voordat ADM Vastgoed deze aankocht. [naam 1] heeft ter zitting toegegeven dat de redenen die BAM daarvoor had, niets van doen hebben met de*

⁴ “Spaargeld verdampt op maïsveld Burgum, d.d. 20 oktober 2018 en “Wethouder wil grondspeculatie actief tegengaan” d.d. 22 oktober 2018

strop die zij heeft geleden met betrekking tot het door haar nadien aangenomen werk betreffende de zeesluizen bij IJmuiden". De rechtbank oordeelde dat het noemen van BAM, een solide partij, "dan ook een misleidende handelspraktijk (zie artikel 6:193 BW). Aldus wordt immers, **kennelijk opzettelijk, maar in strijd met de waarheid**, gesuggereerd dat BAM met name vanwege die strop het project heeft afgestoten, waardoor op onjuiste gronden vertrouwen wordt gewekt in de soliditeit van de propositie. "

"Daarbij komt dat het verschil tussen de prijs waarvoor ADM Vastgoed de gronden heeft aangekocht en de prijs van € 250,00 per m2 die zij aan [eiser in conventie, verweerder in reconventie] heeft berekend, **exorbitant** is. Deze vraagprijs, die door [eiser in conventie, verweerder in reconventie] zonder meer is geaccepteerd, bedraagt immers bijna het **dertigvoudige** van de m2-prijs van € 8,25 die zij zelf bij de aankoop heeft betaald. Voor dit exorbitante verschil heeft ADM Vastgoed geen goede verklaring gegeven. Voorshands is niet aannemelijk dat het verschil bij benadering gerechtvaardigd wordt door de kosten van ADM Vastgoed voor een bodemonderzoek, omgevingsvergunningen, planologen en de kantoorkosten die [naam 1] ter zitting heeft genoemd. Het vragen van een zo hoge prijs kan door de aspirant koper moeilijk anders worden begrepen dan dat het realiteitsgehalte van de in het vooruitzicht gestelde mogelijkheid van woningbouw, zeer groot is. Daarom wordt ook door deze prijs vertrouwen gewekt in de soliditeit van de propositie, terwijl **de verkoper over andersluidende gegevens beschikt.**", aldus de rechtbank.

De rechtbank ging verder: "In het licht van het vorenstaande had het op de weg van ADM Vastgoed gelegen om [eiser in conventie, verweerder in reconventie] te informeren over het haar bekende standpunt van de gemeente Tytsjerksteradiel dat de grond niet voor woningbouw geschikt was en dat niet zou worden meegewerkt aan een bestemmingswijziging, ook al vond ADM Vastgoed dat standpunt niet gerechtvaardigd. Dit geldt temeer nu ADM Vastgoed in haar propositie Burgum een voor haar gunstiger geluid uit het Friesch Dagblad wél heeft vermeld. Ten slotte klemt al het vorenstaande temeer gezien de uiteenlopende hoedanigheden van partijen. **ADM Vastgoed** sloot de overeenkomst **als professioneel handelende partij** terwijl [eiser in conventie, verweerder in reconventie], zoals zij wist, een particulier is die naar een geldbelegging zoekt. Onder zulke omstandigheden krijgt de plicht van de verkoper om de koper behoorlijk te informeren, extra gewicht."

De rechtbank vond ook het feit dat ADM Vastgoed had gezegd dat de transactie een speculatief karakter had, niet zwaarwegend. "Aan het gewicht van deze mededelingen wordt immers al **aanstonds afbreuk** gedaan door de in de verkoopbrochure gedane aanprijzingen en de **misleidende suggestie** van soliditeit van de propositie door vermelding van de eerdere betrokkenheid van BAM. Mede in dit licht zijn zij te globaal om te kunnen worden aangemerkt als voldoende concrete waarschuwingen voor de specifieke en aanzienlijke risico's die [eiser in conventie, verweerder in reconventie] liep door de koopovereenkomst te ondertekenen, over welke risico's ADM Vastgoed veel nauwkeuriger was geïnformeerd dan zij aan [eiser in conventie, verweerder in reconventie] meedeelde."

Ten aanzien van de slotbepalingen oordeelde de rechtbank dan ook dat gelet op de omstandigheden het ADM Vastgoed verboden wordt om medewerking te verlenen aan het passeren van de akte voordat de slotbepalingen en de bepaling over de overdrachtsbelasting waren geschrapt.

Het meest interessant aan deze uitspraak is dat de rechtbank ook een oordeel geeft over het buitengerechtelijke beroep van de particulier op de vernietiging van de overeenkomst. De rechtbank gaf aan dat vanwege de uiteenlopende hoedanigheden van partijen, dat voorshands wordt geoordeeld dat het beroep van de particulier op dwaling en oneerlijke handelspraktijken bepaald kansrijk is. Hoewel de koper een onderzoeksplicht had oordeelt de rechtbank dat de mededelingsplicht van ADM Vastgoed zwaarder weegt.

Gevolgen

Deze uitspraak van de rechtbank en het oordeel over het beroep op de vernietigbaarheid van de koopovereenkomst kan voor particuliere eigenaren van versplinterde gronden kansen bieden, zeker als het gaat om Burgum. Particuliere eigenaren van versplinterde gronden hebben door deze uitspraak een handvat om te kijken of ze de gesloten koopovereenkomst kunnen vernietigen. Het is daarbij zaak dat ze gaan onderzoeken in hoeverre de ter beschikking gestelde informatie onjuistheden en onregelmatigheden bevatten en vervolgens een beroep doen op de vernietigbaarheid van de koopovereenkomst. Hiervoor zullen kopers wel een gerechtelijke procedure moeten volgen omdat verwacht mag worden dat de verkopers van versplinterde gronden daar niet meer akkoord zullen gaan.

Als dat beroep slaagt dan wordt de koopovereenkomst vernietigd en zal de koopovereenkomst haar werking verliezen met terugwerkende kracht. Dat betekent ook dat alle rechtsgevolgen teruggedraaid moeten worden en dat tussen de particulieren en de aanbieders van speculatieve gronden verplichtingen bestaan tot teruglevering van de verplichtingen. Voor de aanbieders betekent dat het terugkopen van de versplinterde gronden en voor de kopers betekent dat ze hun investering terug dienen te krijgen omdat er anders sprake zou zijn van gerechtvaardigde verrijking.

Beslaglegging door kopers

Het is voor kopers wel zaak om een en ander goed uit te zoeken en zich mogelijk per propositie verenigen om de kosten van een gerechtelijke procedure te beperken. Aandachtspunt voor de particulieren is dat wel het wellicht goed is om na te denken of het starten van een gerechtelijke procedure gepaard moet gaan met het leggen van beslag op de gelden van de aanbieders. Immers rekening zou gehouden kunnen worden met het feit dat aanbieders besluiten om de gemaakte winsten weg te sluisen als er meer zekerheid komt omtrent de kans op vernietigbaarheid. Van een kale kip kun je niet plukken en dan bestaat de kans dat de aanbieder failliet gaat en de particulieren alsnog met de ellende blijven zitten.

Vestigen voorkeursrecht door gemeente

Een ander punt is dat de uitspraak ook wellicht voor gemeenten die daadwerkelijk een ontwikkeling voorzien op versplinterde gronden een beter uitgangspunt krijgen voor een ontwikkeling. Immers als de koopovereenkomsten zijn vernietigd en de gronden weer in handen zijn van de aanbieders dan hebben ze alleen met die aanbieder te maken en niet met de vele particuliere grondeigenaren. De gemeente zou dan direct een voorkeursrecht kunnen vestigen en nog maar met één eigenaar van doen hebben en ook de negatieve gevolgen van de extreme speculatie zullen grotendeels teniet zijn gedaan. In dat geval zal als waarde voor de gronden gaan gelden de door de aanbieders betaalde prijs. Hierdoor is er meer zicht op een voor de gemeente reële aankoopprijs.

Echter.....

Een kanttekening is wel op zijn plaats. Het is namelijk maar de vraag of de vogel niet al gevlogen is. De uitspraak in kort geding biedt hoop voor eigenaren van versplinterde gronden omdat hiermee de kans op vernietiging van hun overeenkomst is toegenomen, zeker in Burgum. Deze hoop heeft nog niet tot gevolg dat alles ook een goed einde zal hebben. De kans is namelijk ook aanwezig dat de aanbieders voorsorteren op de vernietiging van de gesloten koopovereenkomsten en er zorg voor gaan dragen dat de opbrengsten die ze hebben gehad bij de verkoop van de versplinterde gronden worden weggesluisd. De mogelijkheid kan dus bestaan dat er geen middelen meer in de vennootschap(pen) van de aanbieders zitten en deze zich failliet laten verklaren of zich zelf opheffen dan wel uitschrijven uit de Kamer van Koophandel als er te veel claims zullen zijn. In dat geval is het de vraag of de gevolgen van een vernietigde koopovereenkomst wel teruggedraaid kunnen worden of dat de kopers alsnog met hun gronden blijven zitten. Het leggen van beslag kan voor kopers een uitkomst bieden, maar dat zal goed onderzocht moeten worden voordat kopers dit doen. Hieraan

zijn immers niet alleen kosten verbonden maar ook dient rekening te worden gehouden dat een onterecht beslag leidt tot een schadevergoeding.

2. Bovenplanse verevening in de Omgevingswet

Door Evert Jan van Baardewijk

Verloop wetsgeschiedenis op bovenplanse verevening

De Wro kent in de afdeling Grondexploitatie een privaatrechtelijke en een publiekrechtelijke route voor bovenplanse verevening. Het verwarrende is dat ze met verschillende termen worden aangeduid. In artikel 6.24 lid 1 - de privaatrechtelijke route van anterieure overeenkomsten - wordt gesproken over 'financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen'. In artikel 6.13 lid 7 - de publiekrechtelijke route van het exploitatieplan - wordt gesproken over 'fondsbijdragen aan bovenplanse kosten'.

In de memorie van toelichting op de Omgevingswet is aangegeven dat deze vormen vervallen. Een grondslag voor toepassing vind je dan ook niet terug. Recent heeft de regering het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet (hierna: de Aanvullingswet) aan de Tweede Kamer aangeboden. Daarin is een kostenverhaalsregeling opgenomen die beoogt de grondexploitatieregeling van de reeds aanvaarde Omgevingswet te wijzigen. Daarin vind je ook geen grondslag voor de toepassing van bovenplanse verevening. In de memorie van toelichting wordt wel gesproken over een bepaalde reparatie. Vanuit de provincies is namelijk aangedrongen op het behouden van de mogelijkheid van de privaatrechtelijke route. De regering kondigt een nadere regeling aan. Daar is op 2 april 2019 invulling aan gegeven. Minister Ollongren van BZK stuurde aan de Tweede Kamer een nota van wijziging bij het wetsvoorstel Aanvullingswet.

Voorgestelde regeling financiële bijdragen

Voorgesteld wordt aan de Omgevingswet een nieuwe afdeling toe te voegen, afdeling 13.7 met als titel 'Financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied', met het nieuwe artikel 13.22. Dat luidt als volgt:

1. *Het college van burgemeester en wethouders, gedeputeerde staten of Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kunnen in een overeenkomst over bij algemene maatregel van bestuur aangewezen activiteiten bepalingen opnemen over financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied op basis van een omgevingsvisie of programma.*
2. *Op de overeenkomst is artikel 16.138 van overeenkomstige toepassing.*

De toelichting op deze nota van wijziging geeft – wat kort door de bocht gezegd - aan dat de reden, zoals bij de Omgevingswet was aangevoerd om deze mogelijkheid af te schaffen, niet (meer) aan de orde is. Het voorstel beoogt aan te sluiten bij het doel en de strekking die ook ten grondslag liggen aan artikel 6.24 Wro. Het gaat de minister om het bieden van een grondslag om voor bepaalde activiteiten een financiële bijdrage te kunnen vragen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van gebieden en de realisatie van maatschappelijke functies. De activiteiten die het betreft zullen bij algemene maatregel van bestuur worden aangewezen.

Toepassingsvoorbeelden

Het is dus nog afwachten voor welke zaken precies zulke financiële bijdragen door de overheid kunnen worden bedongen. De toelichting op de nota van wijziging geeft overigens al wel voorbeelden van toepassing. De minister stelt namelijk dat hiermee een stimulans kan worden geboden aan overheden en marktpartijen om mee te werken aan ontwikkelingen van het gebied waarin bijvoorbeeld voor woningbouw en bedrijventerreinen gewenste ontwikkelingen zijn opgenomen. Ook worden maatschappelijke functies genoemd, zoals natuur, recreatie en sport, waterberging, infrastructuur, culturele voorzieningen, maar ook de uitvoering van reconstructies in het stedelijke en landelijke gebied. Het gaat om kosten van aanleg, niet om bijdragen voor gebruik en beheer.

Criteria: verband en uitvoerbaarheid

In de toelichting wordt opgemerkt dat uit de wetsgeschiedenis van de Wro een verband moet worden aangegeven in een structuurvisie. Dat zal onder de Omgevingswet moeten in een omgevingsvisie of in een programma.

Ook moet aannemelijk zijn dat de activiteiten nog wel financieel uitvoerbaar blijven. Wat niet mag is deze mogelijkheid gebruiken om planologische wijzigingen te laten kopen door private partijen. De toelichting verantwoordt dit verbod van betalingsplanologie dat de ontwikkeling wel altijd planologisch aanvaardbaar moet zijn en moet voldoen aan het criterium van een evenwichtige toedeling van functies locaties. Met andere woorden, het blijft in dit opzicht zoals het nu ook is: de medewerking door de overheid moet op planologische aspecten worden beoordeeld en de medewerking mag niet worden gekocht.

Kennisgeving

Lid 2 van het voorgestelde artikel verwijst naar artikel 16.138 van de Omgevingswet. Daarin is bepaald dat de overheid kennis moet geven van het sluiten van een kostenverhaalsovereenkomst en dat een zakelijke beschrijving van de inhoud ter inzage moet worden gelegd. Die kennisgeving geldt dus ook voor het overeenkomen van een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Kort commentaar

Wat blijkens dit voorstel niet terugkeert is de publiekrechtelijke route van bovenplanse verevening. Daar zijn uitgebreide overwegingen bij te geven die in het kader van dit Juridisch Kwartaalbericht buiten beschouwing worden gelaten. Vanuit overheidsperspectief is het goed dat de afgeschafte privaatrechtelijke route weer terugkeert. Wat in de huidige praktijk soms een lastige opgave blijkt te zijn, namelijk het aangeven van een verband met de zaken waarvoor een financiële bijdrage wordt gevraagd, zal dat onder de Omgevingswet evengoed een opgave blijven. Een extra uitdaging zit in de voorwaarde om aan te geven dat, met de te vragen bijdrage, de activiteiten nog wel financieel uitvoerbaar blijven.

3. Afnameverplichting van gronden? Ongedaan maken van een grondtransactie

Door mr. Kristian van de Laar

Nadat de gemeente Harlingen vanwege een beroep op staatssteun een grondtransactie ongedaan moest maken heeft het gerechtshof Arnhem – Leeuwarden recentelijk ook een andere Friese gemeente op de vingers getikt waardoor een grondtransactie teruggedraaid moest worden. In eerste instantie was de ontwikkelaar (Franeker Zuid C.V.) nog door de Rechtbank Noord-Nederland gedwongen om mee te werken aan de aankoop van gronden, het gerechtshof stelde dat de gemeente Waadhoeke (voorheen Franekeradeel) zich niet mocht beroepen op nakoming van een exploitatieovereenkomst omdat ze in schuldeisersverzuim verkeerd.

De casus

In de structuurschets van de gemeente Franekeradeel was het gebied Franeker-Zuid aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie. Een deel van de gronden was in eigendom bij de gemeente, een deel in particuliere handen en Franeker-Zuid C.V. had ook een deel van de gronden in handen. De gemeente en Franeker-Zuid hebben een intentieovereenkomst gesloten om de haalbaarheid van de toekomstige bouwlocatie Franeker-Zuid te onderzoeken.

De gemeente en Franeker – Zuid hebben in 2006 een exploitatieovereenkomst gesloten waarbij Franeker-Zuid het exploitatiegebied in exploitatie zal brengen. De gronden worden ingebracht in een grondbank (eigendom van de gemeente) en de gemeente zou de gronden bouwrijp aan Franeker-Zuid leveren.

Het exploitatiegebied bestond uit 4 fasen. In 2007 zijn de gronden in fase I economisch en in 2008 een deel van de gronden in fase II geleverd aan Franeker-Zuid. Juridisch waren deze gronden in eigendom bij de gemeente. De gronden in fase III en IV waren zowel economisch als juridisch in eigendom bij de gemeente.

De gemeente heeft voor de ontwikkeling een bestemmingsplan opgesteld. Gedeputeerde Staten onthielden echter goedkeuring aan een deel van de bestemming “Uit te werken woondoeleinden” waardoor in feite fase III en IV niet meer konden worden ontwikkeld. Gedeputeerde Staten waren van mening dat deze delen niet binnen 10 jaar konden worden ontwikkeld, gelet op de verwachte bevolkingsdaling. Franeker-Zuid heeft hiertegen nog beroep ingesteld maar dit is door de Afdeling ongegrond verklaard.

Partijen zijn in (uitvoerig) overleg getreden om de stagnerende ontwikkeling van het exploitatiegebied vlot te trekken. Franeker-Zuid ontwikkelde een alternatief waarover in 2011 de gesprekken zijn opgestart. Partijen hebben overleg gevoerd maar uiteindelijk hebben ze geen overeenstemming weten te bereiken.

De exploitatieovereenkomst

De gemeente en Franeker-Zuid hebben in 2006 een exploitatieovereenkomst gesloten. Franeker-Zuid wordt in de overeenkomst “de Combinatie” genoemd.

Het geschil

In de exploitatieovereenkomst was opgenomen dat Franeker-Zuid uiterlijk op 31 december 2013 de gronden zou afnemen. De notaris van de gemeente had daartoe een ontwerp akte van levering opgesteld, een volmacht en nota van afrekening. Op 31 december 2013 was een afspraak gereserveerd waar Franeker-Zuid niet is verschenen.

De gemeente heeft nadien gevorderd dat Franeker-Zuid de gronden zou afnemen. Zowel de Rechtbank Noord-Nederland als in hoger beroep het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden hebben hierover een uitspraak gedaan. Tevens heeft de gemeente gevorderd dat de opslag van € 6,11 per m² betaald zou worden voor de gronden in fase III en IV.

Uitspraak van de Rechtbank Noord-Nederland⁵

Op 27 juni 2016 heeft de Rechtbank uitspraak gedaan. In deze zaak zijn er ook een aantal tussenvonnissen geweest. Deze zijn echter niet openbaar. Dit is jammer omdat in een van de tussenvonnissen is ingegaan op de afnameverplichting van de gronden welke aanleiding was voor het beroep bij het gerechtshof.

De gemeente had als eis dat naast de afname van de gronden de opslag van € 6,11 werd betaald of als onderdeel van de overeenkomst en als de rechtbank dat onderdeel nietig zou achten als schadevergoeding op grond van 6:210 lid 2 BW (ongerechtvaardigde verrijking). Hiernaast vorderde de gemeente btw over de aankoop en als de rechtbank van oordeel zou zijn dat er geen btw verschuldigd zou zijn, dan vorderde ze de overdrachtsbelasting over de aankoop.

De gemeente stelt zich op het standpunt dat de contractuele opslag haar (wettelijke) basis vindt in de Exploitatieverordening van de Gemeente, alsmede in de "Paragraaf Grondbeleid" van de gemeentebegroting. Hieruit volgt volgens de Gemeente dat exploitanten zoals Franeker Zuid verplicht zijn om een exploitatiebijdrage te betalen voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut buiten het plangebied. De exploitatieovereenkomst was in rechte onaantastbaar. De Gemeente heeft daartoe gesteld dat partijen slechts een gedeeltelijke exploitatievergoeding zijn overeengekomen, namelijk de bijdragen vanwege de door de gemeenteraad ingestelde fondsen ten behoeve van buiten het exploitatiegebied aanwezige en/of te realiseren voorzieningen van openbaar nut. Bepaalde voorzieningen, zoals de voet-/ontsluitingsweg naar de binnenstad, zijn mede gerealiseerd ten behoeve van de oorspronkelijk beoogde bebouwing in fasen III en IV. De gemeente stelde voorts dat de exploitatieovereenkomst niet hoeft te voldoen aan de vereisten van de Exploitatieverordening, omdat deze geen exploitatieovereenkomst betreft als bedoeld in die verordening, maar in wezen het karakter heeft van een vaststellingsovereenkomst. Ook al zou de exploitatieovereenkomst wel nietig zijn, dan ontslaat dit Franeker Zuid volgens de Gemeente niet van de plicht tot betaling van een schadevergoeding ex artikel 6:210 lid 2 BW. Deze schadevergoeding is even hoog als de opslag die in de exploitatieovereenkomst is overeengekomen, te weten de opslag die verschuldigd is op grond van de Exploitatieverordening en op grond van hetgeen is besloten in de "Paragraaf Grondbeleid" van de begroting van de Gemeente. Zou dit anders zijn, dan wordt Franeker Zuid ongelijk behandeld en zou zij ongerechtvaardigd worden verrijkt, aldus nog steeds de Gemeente.

Franeker Zuid heeft echter aangevoerd dat de exploitatieovereenkomst voor wat betreft de contractuele opslag nietig is omdat uit de Exploitatieverordening volgt dat exploitatiebijdragen alleen overeengekomen kunnen worden als de gronden in het plangebied zijn gebaat, hetgeen ten aanzien van de fasen III en IV volgens Franeker Zuid niet het geval is. Tevens zijn in strijd met artikel 5 sub b onder 1 van de Exploitatieverordening in de exploitatieovereenkomst geen bepalingen opgenomen over de aard, omvang en kwaliteit van de door de Gemeente of de exploitant aan te leggen voorzieningen van openbaar nut. Ook op dat punt is de exploitatieovereenkomst nietig, aldus Franeker Zuid.

⁵ Rechtbank Noord-Nederland, 27 juni 2016, ECLI:NL::RBNNE:2016:3548

De rechtbank oordeelde dat de gemeente niet gevolgd kon worden in haar stelling dat de exploitatieovereenkomst geen exploitatieovereenkomst betreft zoals bedoeld in de Exploitatieverordening. Deze stellingname rijmde zich niet met een eerder standpunt van de gemeente dat de opslag haar wettelijke basis vond in de Exploitatieverordening.

Het lijkt toch vrij logisch dat de gemeente geen opslag in rekening kan brengen voor gronden die uiteindelijk niet ontwikkeld kunnen worden. Allereerst zijn deze gronden niet gelegen in een exploitatiegebied en voorts is dat gebied niet gebaat bij de voorzieningen. Het zijn en blijven immers door de ontwikkelingen in de zaak agrarische gronden. De rechtbank was het daarmee ook mee eens. De rechtbank gaf aan: *“dat slechts sprake kan zijn van het in rekening brengen van een opslag indien onroerende zaken in exploitatie worden gebracht en deze onroerende zaken door het treffen van voorzieningen van openbaar nut gebaat zijn. Daarvan is in het onderhavige geval naar het oordeel van de rechtbank geen sprake omdat ter zake van de fasen III en IV sprake zal zijn van levering van agrarische gronden. Voor zover de Gemeente heeft beoogd te stellen dat zij de opslag kan baseren op artikel 4 sub d van de Exploitatieverordening en dat voor die opslag niet geldt dat de gronden in het plangebied gebaat moeten zijn, faalt dat betoog omdat ook hiervoor - zoals Franeker Zuid terecht tot haar verweer heeft aangevoerd - geldt dat de gronden hierbij gebaat moeten zijn. De rechtbank verwijst in dit verband naar de definitiebepalingen van de Exploitatieverordening in samenhang met de tekst van artikel 4 sub d van de Exploitatieverordening.”*

De rechtbank oordeelde dat de exploitatieovereenkomst voor wat betreft de opslag nietig is. In vervolg daarop oordeelde de rechtbank dat de "Paragraaf Grondbeleid" naar het oordeel van de rechtbank geen zelfstandige grondslag voor het in rekening brengen van de onderhavige opslag is, maar slechts een nadere uitwerking van de Exploitatieverordening. In het geval de gemeente in dat geval wel aan haar verplichtingen zou hebben voldaan, dan is deze prestatie onverschuldigd verricht.

In het algemeen kan worden gesteld dat indien sprake is van een nietige overeenkomst de rechtsgevolgen daarvan ongedaan dienen te worden gemaakt. Er is sprake van een onverschuldigde prestatie als een van de partijen al dan niet deels aan zijn of haar verplichtingen heeft voldaan. Als verder de aard van de prestatie ongedaanmaking uitsluit, zoals bijvoorbeeld de aanleg van voorzieningen, dan heeft de tegenpartij, voor zover dit redelijk is, recht op vergoeding van de waarde van de prestatie. Hierbij geldt wel dat een partij door de prestatie is verrijkt, indien het aan hem is toe te rekenen dat de prestatie is verricht, of indien hij erin had toegestemd een tegenprestatie te verrichten.

De rechtbank oordeelde dat het feit dat het de Gemeente niet vrijstond een tegenprestatie te bedingen voor de door haar verrichte prestatie, niet met zich meebrengt dat de waarde van die prestatie op nihil dient te worden gesteld. In beginsel wordt aansluiting gezocht bij de marktwaarde⁶ van de prestatie. Indien de Gemeente een exploitatievergoeding heeft bedongen zonder toereikende basis in de toepasselijke Exploitatieverordening, kan de Gemeente dus slechts aanspraak maken op het laagste van de bedragen die voortvloeien uit respectievelijk de toepassing van de Exploitatieverordening en de marktwaarde, aldus de rechtbank. Naar het oordeel van de rechtbank kan van een waardevergoeding in het onderhavige geval geen sprake zijn omdat de gronden van de fasen III en IV agrarische gronden betreffen. Door het treffen van voorzieningen van openbaar nut (zoals bijvoorbeeld de ontsluitingsweg, die ten behoeve van het gehele plangebied is aangelegd) zijn deze gronden niet gebaat, zodat evenmin sprake is van enige verrijking aan de zijde van Franeker Zuid.

⁶ De rechtbank zocht aansluiting bij een tweetal arresten van de Hoge Raad, namelijk die van 12 december 2003, ECLI:NL:HR:2003:AL8443, NJ 2005/431 en 5 december 2014, ECLI:NL:HR:2014:3532

De conclusie was als volgt:

- De rechtbank achtte de opslag niet toewijsbaar;
- Achtte de btw over de gronden in fase III en IV niet toewijsbaar maar daarentegen wel de overdrachtsbelasting;
- Veroordeelde Franeker-Zuid om medewerking te verlenen aan de levering van de gronden.

Gerechtshof Arnhem Leeuwarden

Niet geheel onlogisch is Franeker-Zuid tegen dit vonnis in beroep gegaan. Franeker-Zuid vorderde de vernietiging van de vonnissen van de rechtbank Noord-Nederland, de gemeente alsnog niet-ontvankelijk in haar vorderingen te verklaren, althans af te wijzen en de gemeente te vorderen medewerking te verlenen aan de teruglevering van de gronden in fase III en IV. De centrale vraag was of de Franeker-Zuid op basis van de exploitatieovereenkomst gehouden was om reeds vanaf 31 december 2013 de gronden in fase III en IV af te nemen.

Hierbij is het wel opmerkelijk dat de gemeente niet in beroep is gegaan tegen het feit dat de opslag niet toewijsbaar was. Immers nu er toch al sprake was van een ingesteld beroep had de gemeente er ook voor kunnen kiezen om te vorderen dat dat deel van het vonnis van de rechtbank werd vernietigd.

Franeker-Zuid stelde dat de rechtbank is voorbij gegaan aan de inhoud van de overeenkomst en de bedoeling van partijen. Franeker Zuid stelde zich op het standpunt dat sprake is van een bijzondere omstandigheid als bedoeld in artikel 16 lid 1 sub b van de overeenkomst. Als gevolg hiervan dienen partijen in overleg te treden om tot nadere afspraken te komen. Bij gebreke van die nadere afspraken is geen sprake van een opeisbare verplichting voor Franeker-Zuid om de gronden van fase III en IV van de gemeente af te nemen.

De gemeente was van mening dat artikel 16 niet met zich meebrengt dat de uiterste opleveringsdatum van 31 december 2013 moet worden opgeschoven. De gemeente had niet ten doel om eigenaar van de gronden te blijven en om die reden was een einddatum opgenomen. Voorafgaand aan de totstandkoming van de overeenkomst hebben partijen gediscussieerd over de einddatum, waarbij de uiterste leveringsdatum van 31 december 2013 uitdrukkelijk is gehandhaafd. In artikel 16 is niet geregeld dat de fatale datum van 31 december 2013 niet langer geldt als er overleg plaatsvindt in de zin van artikel 16. Uit deze bepaling noch verder uit de overeenkomst, vloeit voort dat partijen een sluitende grondexploitatie zijn overeengekomen. Uitstel of opschorting van de verplichting om de gronden van fase III en IV uit de groundbank over te nemen heeft tot gevolg dat de gemeente (een deel van) het ondernemersrisico op zich moet nemen, terwijl partijen zijn overeengekomen dat dit risico op Franeker Zuid rust, aldus de gemeente.

In deze situatie gebruikte de rechtbank voor de uitleg van de overeenkomst de volgende maatstaf: *“De vraag hoe in een schriftelijk contract de verhouding van partijen is geregeld en of dit contract een leemte laat die moet worden aangevuld, kan niet worden beantwoord op grond van alleen maar een zuiver taalkundige uitleg van de bepalingen van dat contract. Voor de beantwoording van die vraag komt het immers aan op de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan die bepalingen mochten toekennen en op hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten. Daarbij kan mede van belang zijn tot welke maatschappelijke kringen partijen behoren en welke rechtskennis van zodanige partijen kan worden verwacht.”*

Het gerechtshof stelde dat aan de exploitatieovereenkomst een intentieovereenkomst vooraf is gegaan, waarin partijen blijkens de considerans tot uitgangspunt hebben genomen “dat partijen de grondexploitatie wensen te voeren tegen marktconforme voorwaarden, waaraan de gemeente in beginsel haar medewerking zal verlenen, daarnaast wordt door partijen het uitgangspunt gehanteerd dat het rendement van de grondexploitatie en de opstalexploitatie in een redelijke, nader vast te

stellen, verhouding tot elkaar moeten staan". Partijen hebben voorafgaande aan de exploitatieovereenkomst zich ingespannen om te komen tot een (zoveel mogelijk) sluitende grondexploitatie. Partijen wilden verder een gefaseerde levering van de gronden. Dit is tot uitdrukking gekomen in de chronologische opbouw van de verschillende fasen. Partijen hebben verder voorzien in bijzondere omstandigheden die zich in de verschillende fasen van de uitvoering van de overeenkomst kunnen voordoen. Een daarvan was de wijziging van (publiekrechtelijke) regelingen die gevolgen hebben voor de rechtsverhouding tussen partijen, waaronder geen of geen verdere uitwerking aan deze overeenkomst kan worden gegeven. In dat geval zouden partijen in overleg treden waarbij de oorspronkelijke uitgangspunten zoveel als mogelijk gehandhaafd dienen te worden teneinde de sluitendheid van de herziene grondexploitatie met zo min als mogelijk aanpassingen te bereiken.

Het gerechtshof stelt vast dat tussen partijen niet in geding is dat er sprake van een gewijzigde omstandigheid door het onthouden van goedkeuring van Gedeputeerde Staten voor de ontwikkeling van fase III en IV. Het gerechtshof oordeelde verder dat Franeker-Zuid genoegzaam duidelijk had gemaakt dat als gevolg van de gewijzigde omstandigheden de grondexploitatie per 31 december 2013 noch per heden (lees: ten tijde van het proces) sluitend zal zijn.

Partijen zagen in dat hierdoor overleg noodzakelijk was en hebben als zodanig overleg met elkaar gevoerd, uiteindelijk zonder resultaat. Belangrijk in deze was dat de gemeente akkoord was gegaan met een economische levering van de gronden op afroep en dat was afgesproken dat Franeker-Zuid "leading" zou zijn bij de ontwikkeling van een alternatief plan. Op het uiteindelijke contractvoorstel van Franeker Zuid heeft de gemeente echter niet gereageerd en tot overeenstemming over een ander projectplan is het evenmin gekomen, totdat de gemeente bij brief van 9 oktober 2013 ineens aandrang op afname van de gronden door Franeker Zuid uiterlijk per 31 december 2013.

Het gerechtshof stond voor de vraag of de gemeente in deze situatie, afname van de gronden van fase III en IV op de in de overeenkomst voorziene uiterste leveringsdatum van 31 december 2013 kon eisen. Het gerechtshof achtte daarbij van belang dat in de exploitatieovereenkomst niet uitdrukkelijk was geregeld wat het gevolg van het voeren van overleg was voor de uiterste leveringsdatum. Niet uitgesloten moest worden dat die datum moest opschuiven in het belang van een sluitende grondexploitatie.

Het gerechtshof stelde dat de gemeente afname uiterlijk op 31 december 2013 niet kon afdwingen omdat ze in schuldeisersverzuim is gekomen op grond van artikel 6:59 BW⁷. Het gerechtshof kwam tot dit oordeel omdat ze vond dat de gemeente onder de omstandigheden een vergaande verplichting had om mee te denken over en mee te werken aan alternatieve scenario's voor de herontwikkeling van het plangebied. De gemeente had dat onvoldoende gedaan omdat:

- Ze niet reageerde op het contractvoorstel van Franeker-Zuid;
- Ze ineens met een eigen programma van eisen kwam;
- Ze, na een fase van onderhandelingen en vervolgens een tijdlang niets van zich liet horen per brief in oktober 2013 eiste dat de gronden uiterlijk 31 december 2013 afgenomen moesten worden.

Franeker-Zuid had volgens het gerechtshof geen (opeisbare) verplichting tegenover de gemeente om de gronden af te nemen.

⁷ Artikel 6:59 BW geeft aan: De schuldeiser komt eveneens in verzuim, wanneer hij ten gevolge van hem toe te rekenen omstandigheden niet voldoet aan een verplichting zijnerzijds jegens de schuldenaar en deze op die grond bevoegdlijk de nakoming van zijn verbintenis jegens de schuldeiser opschort.

Opmerkelijk is wellicht dat het gerechtshof niet meegaat in de gedachte van de gemeente dat hierdoor de facto sprake zou zijn van een verschuiving van het ondernemersrisico van Franeker-Zuid naar de gemeente. Het gerechtshof oordeelde dat partijen waren overeengekomen dat Franeker-Zuid het exploitatiegebied voor eigen rekening en risico in exploitatie zal brengen, dat Franeker-Zuid het plangebied voor haar rekening en risico bouw- en woonrijp zal (doen) maken en dat het risico dat de betreffende onroerende zaken al dan niet worden aangemerkt als bouwterrein voor rekening is van Franeker Zuid. Op de gemeente rustte de inspanning ten aanzien van de uit te voeren planologische procedure. Hierin wijzigde niets volgens het gerechtshof. Dit neemt niet weg dat de gemeente eigenaar blijft van de agrarische gronden die niet tot ontwikkeling komen en waarvoor naar alle waarschijnlijkheid een hogere prijs was betaald dan alleen de agrarische waarde.

Het gerechtshof gaf verder wel aan dat aan de gemeente kon worden toegegeven dat het niet de bedoeling van partijen was dat de gemeente het eigendom van de zich in de grondbank bevindende gronden zou behouden en dat de gemeente daarom een uiterste datum in de overeenkomst wenste op te nemen, waaraan zij in de onderhandelingen over de totstandkoming van de exploitatieovereenkomst ook uitdrukkelijk heeft vastgehouden. Echter volgens het gerechtshof deden de bijzondere omstandigheden zich toen niet voor en als de gemeente de wens had om uiterlijk 31 december 2013 alle gronden te verkopen, dan had ze dat uitdrukkelijk moeten regelen.

Hoewel in de verhoudingen op zich niets is gewijzigd, is de overweging niet geheel terecht dat aan het feit dat Franeker-Zuid het exploitatiegebied in exploitatie zal brengen niets is gewijzigd. Immers het exploitatiegebied is kleiner geworden nu fase III en IV niet tot ontwikkeling worden gebracht. Echter als gevolg daarvan moesten partijen overleg voeren om te kijken of de gevolgen gerepareerd konden worden. Het feit dat de gemeente met de gronden bleef zitten is wellicht aan te merken als een gevolg van eigen handelen.

Het gevolg van deze uitspraak was de gemeente de gronden binnen 4 weken na betekening van het arrest weer moest kopen van Franeker-Zuid inclusief de door Franeker-Zuid betaalde handelsrente en kosten, inclusief de wettelijke rente en kosten vanaf het moment dat Franeker-Zuid eigenaar was geworden van de gronden als gevolg van de uitspraak van de rechtbank. De levering aan de gemeente heeft uiteindelijk op 28 december 2018 plaatsgevonden.

Conclusie

Deze uitspraak bewijst weer eens hoe belangrijk een goede overeenkomst is in een gebiedsontwikkeling. Het onjuist verwoorden van afspraken of de wil van partijen kan voor een van de partijen tot een zeer ongewenste situatie leiden. De gemeente is overigens niet in cassatie gegaan tegen deze uitspraak en is weer in overleg getreden met Franeker-Zuid om op korte termijn een start te maken met de 2e fase van het woongebied. Voorts is het zaak om als gemeente op te passen om iets te vorderen van een partij terwijl je je als gemeente ook niet aan de spelregels hebt gehouden.

Bijlage: Aanhalingen uit de exploitatieovereenkomst

In de exploitatieovereenkomst is het volgende opgenomen:

- Woningbouwontwikkeling
 - o Door de Combinatie zullen in het Exploitatiegebied circa 625 kavels ten behoeve van woningbouw worden gerealiseerd waarvan de bebouwing bestaat uit minimaal 10% huur, minimaal 20% vrije kavels en maximaal 70% projectmatige bouw.
 - o Tot 2010 is aan het Plangebied een woningcontingent van maximaal 300 toegekend. Partijen onderkennen dat het totaal beschikbare contingent tot 2010 niet voorziet in het benodigde contingent voor het Plangebied. De door de gemeente ter uitvoering van het bepaalde van deze overeenkomst voor de bouw van de benodigde wooneenheden te voeren planologische procedure, geldt voor de gemeente als inspanningsverplichting. De gemeente zal zich daarbij, met in acht name van wat tussen overheden betamelijk is, maximaal inspannen. Het alsdan (vanaf 2010) beschikbare contingent voor de stad Franeker zal voor zover en zolang het dienstig kan zijn voor de Combinatie in het Plangebied, niet eerder voor andere projecten worden benut. Indien ondanks voldoende inspanning van de gemeente door haar in planologische zin aan de bouw van wooneenheden geen medewerking kan worden verleend, zal de Combinatie richting de gemeente geen enkele aanspraak hebben op vergoeding van door haar geleden schade, in welke vorm dan ook.
- Bouw en woonrijp maken
 - o De Combinatie zal het Plangebied voor haar rekening en risico bouw- en woonrijp (doen) maken overeenkomstig de eisen zoals vast te leggen in de door de Combinatie te (doen) vervaardigen en door de gemeente goedgekeurde bestekken.
 - o Het bouwrijp maken van het Exploitatiegebied zal gefaseerd plaatsvinden (...).
- Grondtransacties
 - o De Combinatie heeft de in het Plangebied gelegen gronden in eigendom verkregen, dan wel het recht op levering daartoe verkregen zoals aangegeven op het grondtransactieoverzicht en de daarbij behorende tekening die als bijlage aan de overeenkomst is gehecht.
 - o De Combinatie zal binnen 1 maand na ondertekening van onderhavige overeenkomst de bedoelde onroerende zaken (doen) verkopen en leveren aan de gemeente, gelijk de gemeente die onroerende zaken zal kopen en aanvaarden. Deze verkoop en koop zal geschieden met inachtneming van de voorwaarden als waaronder bedoelde onroerende zaken door de Combinatie zijn (doen) verkregen, in de feitelijke staat waarin deze zich op het moment van levering bevinden. Leveringskosten of belastingen komen voor rekening van de Combinatie. De koopsommen zijn gelijk aan de bedragen zoals aangegeven op het grondtransactieoverzicht en de daarbij behorende tekening die als bijlage aan de overeenkomst is gehecht.
 - o De gemeente heeft de in het Plangebied gelegen gronden in eigendom verkregen tegen de kosten zoals aangegeven op het grondtransactieoverzicht en de daarbij behorende tekening die als bijlage aan de overeenkomst is gehecht.
- Vervaardiging van onroerende zaken
 - o De gemeente zal aan de onroerende zaken als bedoeld in artikel 5 en 6 - indien de Combinatie zulks wenst, gefaseerd - zodanige (minimale) vervaardigingshandelingen verrichten, dat de betreffende onroerende zaken worden aangemerkt als bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- De economische en juridische levering van onroerende zaken
 - o Nadat de bedoelde vervaardigingshandelingen door de gemeente zijn verricht, zal de gemeente de onroerende zaken bestemd als Bouwkavel of Vrije Kavel, ten behoeve van de Locatieontwikkeling gefaseerd verkopen en in economische zin leveren aan de Combinatie en door middel van abcd-akte in juridische zin leveren aan door Realisatoren aan te wijzen derden, gelijk de Combinatie die onroerende zaken van de gemeente zal kopen en zal (doen)

aanvaarden. Economische levering zal plaatsvinden nadat een Deelgebied bouwrijp is opgeleverd overeenkomstig de overeenkomst.

- Het risico inzake het tenietgaan en waardeverandering van de onroerende zaken zal op de Combinatie overgaan op het moment waarop de betreffende onroerende zaken door de gemeente in economische zin aan de Combinatie worden geleverd.
- De koopsom van de door de gemeente en Combinatie te verkopen en in economische zin te leveren onroerende zaken (per fase), zal steeds gelijk zijn aan de netto uitgeefbare oppervlakte (totaal: 253.596) van de aldus te verkopen en in economische zin te leveren onroerende zaken gedeeld door de totale netto uitgeefbare voor woningbouw geschikte oppervlakte in het Plangebied vermenigvuldigd met de som van de navolgende bedragen:
 - een bedrag ter grootte van € 6,11 Euro (zegge zes euro en elf eurocent) per m² (prijspeil 2005) netto uitgeefbare grond (exclusief water), waaronder wordt begrepen de oppervlakte van de Vrije Kavels en Bouwkavels gezamenlijk.
 - de verschuldigde BTW over de koopsom zoals die op basis van de sub a t/m f genoemde kostensoorten zal worden vastgesteld.
- Deze koop en verkoop, juridische levering en betaling van de bedragen als vermeld in lid 3 vindt gefaseerd plaats - doch uiterlijk op 31 december 2013.
- Bijzondere omstandigheden
 - Tijdens de uitvoering van de Locatieontwikkeling door de Combinatie, kunnen bijzondere omstandigheden optreden, waaronder Partijen o.a. begrijpen:
 - verwervingsproblemen met betrekking tot voor de Locatieontwikkeling benodigde percelen;
 - wijziging van (publiekrechtelijke) regelingen die gevolgen hebben voor de rechtsverhouding tussen partijen, waaronder geen of geen verdere uitwerking aan deze overeenkomst kan worden gegeven;
 - een stagnatie van de afzetmogelijkheden van de te ontwikkelen en realiseren woningen;

Indien zich bijzondere omstandigheden voordoen zoals bedoeld in lid 1, zullen Partijen in overleg treden. In bedoeld overleg zullen de oorspronkelijke uitgangspunten zoveel mogelijk gehandhaafd worden teneinde de sluitendheid van de alsdan te herziene Grondexploitatie met zo gering mogelijke aanpassingen te bereiken.



Copyright en disclaimer:

Deze publicatie is een uitgave van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling B.V. De in deze publicatie gepresenteerde visie is gebaseerd op gegevens uit door ons betrouwbaar geachte bronnen die worden genoemd in de verantwoording. Deze bronnen zijn zorgvuldig in onze analyse verwerkt. Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor het geval dat de in deze publicatie neergelegde gegevens, prognoses en analyses onjuistheden bevatten, noch voor eventuele type fouten of onvolledigheden. Het betreft verstrekte informatie die aan veranderingen onderhevig is, er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

Uit deze publicatie mag worden geciteerd onder vermelding van bron.