



Rapport

Rapport betreffende een klacht over de Ontwikkelingsmaatschappij Midden-IJsselmonde

Datum: 1 juli 2013

Rapportnummer: 2013/077

Klacht

Verzoeker klaagt erover dat het bestuur van de Ontwikkelingsmaatschappij Midden-IJsselmonde niet bereid is om mee te werken aan een minnelijke oplossing voor hun geschil over de berekening van de door verzoeker verschuldigde boete.

Bevindingen

De aankoop van grond

Verzoekers onderneming ontwikkelt bouwprojecten. Op 17 februari 2002 kocht zijn onderneming een perceel grond van het Openbaar Lichaam Midden-IJsselmonde (thans: Ontwikkelingsmaatschappij Midden-IJsselmonde; hierna: OMMIJ), een gemeenschappelijke regeling van de gemeenten Barendrecht en Albrandswaard die als doel heeft de realisering van bouwlocaties.

Op deze koopovereenkomst zijn van toepassing de "Algemene verkoopvoorwaarden Bouwgrond gemeente Barendrecht", een besluit van de gemeenteraad van Barendrecht van 24 april 1996.

De voorwaarde die betreft de verkoop van grond

Artikel 5 van de Algemene verkoopvoorwaarden betreft de verkoop (vervreemding) van bouwgrond tijdens de bouw en luidt als volgt:

"Bouwgrond mag door de uiteindelijke koper niet geheel of gedeeltelijk worden vervreemd aan derden - verlening van een zakelijk genotsrecht daaronder begrepen – alvorens de in de bouwvergunning genoemde opstal glas- en waterdicht is, behoudens in geval van executoriale verkoop."

De strekking van deze bepaling is, dat degene die een perceel bouwgrond heeft gekocht daar ook zelf op gaat bouwen, waarmee is beoogd speculatie met de kale grond tegen te gaan.

In de Algemene voorwaarden is verder bepaald dat indien een koper zijn verplichtingen niet nakomt het bestuur van OMMIJ gebruik kan maken van de in de voorwaarden genoemde rechtsmiddelen (artikel 17). Één van die rechtsmiddelen is de mogelijkheid om in het geval dat de voorwaarde van artikel 5 niet wordt nagekomen een boete van 20% van het bedrag van de koopsom op te leggen (artikel 18, eerste lid, onder c.).

Op grond van artikel 20 kan het bestuur ontheffing verlenen van onder meer de voorwaarden van artikel 5. Aan die ontheffing kunnen voorwaarden en/of een tijdslimiet worden verbonden.

De voorwaarde die betreft de ontwikkeling van bouwplannen

Volgens de verkoopvoorwaarden dient binnen drie maanden na de datum van levering van de grond met bouwen te worden begonnen (artikel 4, tweede lid). De akte van levering van verzoekers perceel passeerde de notaris op 18 april 2005. De akte bevat onder meer de bepaling dat de "Algemene Voorwaarden Bouwgrond gemeente Barendrecht" van toepassing zijn, met uitzondering van artikel 4, tweede lid, dat niet toepassing is.

Op 23 oktober 2008 verzocht OMMIJ verzoeker om een bouwvergunning aan te vragen en de bouwgrond tot ontwikkeling te brengen. Verzoeker reageerde hierop per brief van 4 november 2008, waarin hij zich beriep op artikel 4, tweede lid, van de verkoopvoorwaarden en verder meedeelde dat nog niet tot ontwikkeling zou worden overgegaan.

Verzoekers contacten met OMMIJ over de voorgenomen verkoop van zijn perceel

Verzoekers gemachtigde diende bij OMMIJ op 4 januari 2011 een verzoek om ontheffing voor de verkoop van zijn perceel grond in. Het bestuur van OMMIJ deelde de gemachtigde per brief van 20 januari 2011 mee, dat toestemming voor de verkoop van het perceel wordt verleend, op de voorwaarde dat 25% van de winst aan OMMIJ zou toekomen.

Verzoeker schreef OMMIJ op 28 januari 2011 dat de voorgenomen verkoop niet uit speculatieve overwegingen voortkomt en daarmee geen winst wordt behaald. Verzoeker gaf een onderbouwing van zijn standpunt met een kostprijsberekening. Volgens deze berekening is het totaal van de aankooprijks van de grond, vermeerderd met de aan de gemeente betaalde rente, de notariskosten en de jaarlijkse rente over het bankkrediet nagenoeg gelijk aan de verkoopprijs. Hij wees er op, dat de kosten van beheer van het perceel en de verschuldigde gemeentebelastingen buiten beschouwing zijn gelaten.

OMMIJ deelde verzoeker op 1 maart 2011 mee, dat voor het vaststellen van de winst de aan de gemeente en aan de bank betaalde rente in mindering kon worden gebracht, en dat toestemming voor de overdracht wordt verleend, zodra na het passeren van de akte een (van € 84.303,33) tot € 21.075,83 verlaagd bedrag zou zijn overgemaakt.

Op 8 maart 2011 schreef verzoeker OMMIJ onder meer dat hij het redelijk vond als van de samengestelde rente en niet van de enkelvoudige rente zou worden uitgegaan en dat bij de berekening van de kosten geen rekening was gehouden met administratie- en accountantskosten en het honorarium van de architect. OMMIJ reageerde op 10 maart 2011 met de mededeling dat het gebruikelijk is om uit te gaan van de enkelvoudige renteberekening, en dat de genoemde kostenposten het gevolg zijn van het langdurige eigendom van het perceel zonder tot de ontwikkeling daarvan over te gaan. Ook gelet op het feit dat de kavel voor een hogere prijs zou worden verkocht dan de koopprijs en er dus winst wordt gemaakt, achtte OMMIJ een afdracht van 25% van die winst alleszins redelijk.

Verzoeker bevestigde OMMIJ op 11 maart 2011 dat zijn notaris opdracht was gegeven tot betaling nadat de akte was gepasseerd. De overdracht vond plaats op 22 maart 2011.

Het voorstel voor een minnelijke regeling aan het bestuur van OMMIJ

Verzoeker zette in zijn brief aan het (dagelijks) bestuur van OMMIJ van 27 april 2011 uiteen om welke redenen zijn bouwplannen niet van de grond waren gekomen. Hij wees daarbij op de opkomende economische recessie en de aandrang van de gemeente en omliggende bedrijven om tot ontwikkeling over te gaan als de aanleiding om tot verkoop over te gaan toen zich medio 2010 een potentiële gegadigde meldde. Volgens verzoeker was geen sprake van door speculatie verkregen winst. Hij stelde voor om het verschil van inzicht met een minnelijke regeling op te lossen.

Het bestuur van OMMIJ deelde verzoeker per brief van 4 mei 2011 mee, dat het geschil met een deel van het bestuur was besproken en dat het bestuur de mening van de directie in deze kwestie deelde.

Op 12 oktober 2011 wendde verzoeker zich tot het algemeen bestuur van OMMIJ, met een nadere toelichting van zijn standpunt en met het verzoek te worden geïnformeerd over de behandeling van de kwestie in de Algemene vergadering van het bestuur.

In deze vergadering kreeg verzoeker de gelegenheid om zijn standpunt nog eens toe te lichten. Vervolgens besloot het bestuur op 26 april 2012 dat er gelet op de feiten en omstandigheden geen aanleiding was voor een verdere verlaging dan wel kwijtschelding. Verzoeker is daarover geïnformeerd per brief van 2 mei 2012.

De reactie van OMMIJ op de klacht

In reactie op de klacht deelde de OMMIJ onder meer mee, dat verzoeker na de juridische overdracht bij de notaris op 22 maart 2011 het bestuur heeft gevraagd om het dossier mondeling te mogen toelichten. Hoewel partijen op dat moment er in feite al in der minne uit waren, is OMMIJ aan dat verzoek tegemoet gekomen. Dat verzoeker later op de gemaakte afspraak terugkwam kan niet afdoen aan de rechtsgeldigheid van die afspraak.

De reactie van verzoeker

Verzoeker lichtte toe, dat het uitstel van de uitvoering van het project verband hield met de omstandigheid dat zijn nog jonge onderneming nog drie andere projecten uitvoerde en de eerste symptomen van de opkomende recessie zich aankondigden. Tevens zijn de activiteiten van de onderneming uitsluitend gericht op, toen nog, experimentele energie-0 gebouwen, met alle risico's van dien, ook van financiële aard. Verder bleek een hoger bankkrediet zeer moeilijk, zo niet onmogelijk.

Beoordeling

Het redelijkheidsvereiste houdt in dat overheidsinstanties de verschillende belangen tegen elkaar afwegen en dat de uitkomst hiervan niet onredelijk is.

Dit vereiste impliceert dat indien een overeenkomst of afspraak met een burger niet eenduidig is, gekozen wordt voor een redelijke uitleg die het meest overeenkomt met de bedoelingen van partijen.

In dit geval gaat het om een koopovereenkomst waarin is bepaald dat de Algemene verkoopvoorwaarden voor bouwgrond van de gemeente Barendrecht van toepassing zijn. Eén van die voorwaarden is, dat de koper van een perceel grond dat perceel niet zonder toestemming mag verkopen, tenzij het op die grond gebouwde bouwwerk glas- en waterdicht is.

Volgens de voorwaarden dient binnen drie maanden na het passeren van de akte van levering bij de notaris met bouwen te worden begonnen. In de akte van levering aan verzoeker is echter opgenomen dat deze voorwaarde hier niet van toepassing is. Dat betekent dus, dat verzoeker verplicht was om op de door hem gekochte grond te bouwen, maar daar niet binnen uiterlijk drie maanden na de levering mee hoefde te beginnen.

Het bestuur van de OMMIJ is bevoegd om een boete op te leggen in het geval een koper zijn verplichtingen niet nakomt. Verzoeker was verplicht om op zijn perceel te bouwen en bij een verkoop van zijn nog onbebouwde perceel kon het bestuur van OMMIJ hem dus een boete opleggen.

Volgens de Algemene voorwaarden bedraagt de boete 20% van de koopsom van de grond. In afwijking van deze clausule besloot het bestuur van de OMMIJ dat verzoeker toestemming kreeg om zijn onbebouwde perceel te verkopen, op voorwaarde dat hij 25% van zijn winst zou afdragen.

Tussen verzoeker en de OMMIJ bestaat een verschil van inzicht over de berekening van het verschuldigde bedrag. Verzoeker stelde de OMMIJ op 27 april 2011 voor om dat geschil via een minnelijke regeling op te lossen. De OMMIJ wees dat verzoek af.

Deze afwijzing is niet onredelijk. Verzoeker deed OMMIJ op 28 januari 2011 een voorstel in verband met de voorgenomen overdracht van de grond. OMMIJ deelde verzoeker op 1 maart 2011 mee dat hem toestemming voor de overdracht kon worden verleend, op de voorwaarde dat hij vooraf de, herziene, boete zou betalen. Deze herziening houdt in, dat de in eerste instantie vastgestelde boete van € 84.303, 33 aanzienlijk is verlaagd en is vastgesteld op 25% van de oorspronkelijke boete. Verzoeker heeft dat bedrag kort daarop, na de overdracht bij de notaris op 22 maart 2011, voldaan.

Daaruit kan worden geconcludeerd dat verzoeker en OMMIJ het kennelijk eens waren over de verschuldigde boete.

OMMIJ kan dan ook worden gevolgd in zijn standpunt dat al ten tijde van de overdracht rond 20 maart 2011 een minnelijke regeling was getroffen. Van feiten of omstandigheden die aanleiding konden geven om op dat standpunt terug te komen is niet gebleken.

De onderzochte gedraging van het bestuur van de OMMIJ is behoorlijk.

Conclusie

De klacht over de onderzochte gedraging van het bestuur van de OMMIJ is niet gegrond.