



Rapport

Datum: 4 februari 1998

Rapportnummer: 1998/014

Klacht

Op 11 december 1996 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van mevrouw S. te Warmenhuizen met een klacht over een gedraging van het dagelijks bestuur van het waterschap Het Lange Rond te Alkmaar. Nadat verzoekster op 22 mei 1997 haar verzoekschrift had aangevuld, werd naar deze gedraging een onderzoek ingesteld. Op grond van de door verzoekster verstrekte gegevens werd de klacht als volgt geformuleerd: Verzoekster klaagt er over dat het dagelijks bestuur van het waterschap Het Lange Rond de onderhandelingen over de aankoop van een stuk grond, dat toebehoort aan verzoekster en haar echtgenoot, in december 1995 heeft afgebroken.

Achtergrond

1. Burgerlijk Wetboek

Artikel 3:61, tweede lid:

"Is een rechtshandeling in naam van een ander verricht, dan kan tegen de wederpartij, indien zij op grond van een verklaring of gedraging van die ander heeft aangenomen en onder de gegeven omstandigheden redelijkerwijs mocht aannemen dat een toereikende volmacht was verleend, op de onjuistheid van deze veronderstelling geen beroep worden gedaan." Artikel 6:217, eerste lid:

"Een overeenkomst komt tot stand door een aanbod en de aanvaarding daarvan." Artikel 6:219, eerste en tweede lid:

"1. Een aanbod kan worden herroepen, tenzij het een termijn voor de aanvaarding inhoudt of de onherroepelijkheid ervan op andere wijze uit het aanbod volgt.

2. De herroeping kan slechts geschieden, zolang het aanbod niet is aanvaard en evenmin een mededeling, houdende de aanvaarding is verzonden. Bevat het aanbod de mededeling dat het vrijblijvend wordt gedaan, dan kan de herroeping nog onverwijld na de aanvaarding geschieden." Artikel 6:221, eerste lid:

"Een ondeling aanbod vervalt, wanneer het niet onmiddellijk

wordt aanvaard, een schriftelijk aanbod, wanneer het niet binnen een redelijke termijn wordt aanvaard."

2. Arrest van de Hoge Raad der Nederlanden van 14 juni 1996, nr.16008; NJ 97/481

"...De klacht gaat terecht ervan uit dat, ingeval bij de wederpartij van degene die de onderhandelingen over een te sluiten overeenkomst afbreekt, het gerechtvaardigde vertrouwen bestond dat die overeenkomst tot stand zou komen, dit niet onder alle omstandigheden hoeft te leiden tot de slotsom dat het afbreken onaanvaardbaar is. Rekening dient ook te worden gehouden met de mate waarin en de wijze waarop de partij die de onderhandelingen afbreekt, tot het ontstaan van dat vertrouwen heeft bijgedragen, en met de gerechtvaardigde belangen van deze partij; hierbij kan ook van belang zijn of zich in de loop van de onderhandelingen onvoorziene omstandigheden hebben

voorgedaan..."

Onderzoek

In het kader van het onderzoek werd het dagelijks bestuur van het waterschap Het Lange Rond verzocht op de klacht te reageren en een afschrift toe te sturen van de stukken die op de klacht betrekking hebben. Vervolgens werd verzoekster in de gelegenheid gesteld op de verstrekte inlichtingen te reageren. Tevens werd het dagelijks bestuur een aantal specifieke vragen gesteld. Het resultaat van het onderzoek werd als verslag van bevindingen gestuurd aan betrokkenen. De reactie van verzoekster gaf geen aanleiding het verslag te wijzigen. Het dagelijks bestuur van het waterschap gaf binnen de gestelde termijn geen reactie.

Bevindingen

De bevindingen van het onderzoek luiden als volgt:

1. Feiten

1.1. Het verslag van de informele vergadering van het college van dijkgraaf en heemraden van het waterschap Het Lange Rond (hierna: het waterschap), gehouden op 27 juni 1995, vermeldde het volgende:

"...Er is mogelijk een nieuwe lokatie beschikbaar voor de opslag van bagger. Enkele hectaren hiervan zijn al verkocht aan het waterschap GrootGeestmerambacht. Voor een gedeelte van de overige hectaren wordt besloten dat Het Lange Rond overleg pleegt met De Waterlanden over het aankopen van een aantal hectaren naast het gedeelte dat GrootGeestmerambacht heeft aangekocht. De voorkeur van Het Lange Rond gaat ernaar uit om de onderhandelingen te laten verlopen door tussenkomst van een makelaar (K.; N.o.)..."

1.2. De toelichting op agendapunt 13a van de vergadering van 12 september 1995 van het Dagelijks Bestuur van het waterschap luidde als volgt:

"...Door (...) ons waterschap is makelaar (K.; N.o.) verzocht na te gaan of de mogelijkheid bestaat om grond te verwerven ten behoeve van een bagger TOP (...). Een tekening waarop de betreffende percelen staan aangegeven gaat hierbij. Het betreft de nummers (...), samen 4.96.80 ha, van (verzoeksters echtgenoot; N.o.) (akkerbouwer) (...) Wij stellen u voor om de makelaar in overleg met de belastinginspectie (...) de orde van grootte van het belastingnadeel te laten bepalen. Mocht dit zich beperken tot f4, per m2, dan een bod te laten uitbrengen (bruto) van maximaal f 11, per m2..." Het verslag van deze vergadering

luidde als volgt:

"...Na discussie wordt door het DB besloten om de onderhandelaar (K.; N.o.) onderhandelingsruimte te geven voor een aankoopprijs van minimaal f7,50/f8,50 en maximaal f 11,, waarin compensatie van het belastingnadeel is meegenomen. (...) In het koopcontract zal bovendien een ontbindende voorwaarde met tijdsbepaling worden opgenomen voor het geval dat de TOP om planologische redenen niet kan worden gerealiseerd..."

1.3. Op 26 augustus en 22 september 1995 had de heer K. contact met (onder meer) verzoekster en haar echtgenoot.

1.4. Op 8 december 1995 schreef de accountant van verzoeksters echtgenoot het volgende aan K.:

"...U heeft ons recentelijk (7 december 1995; N.o.) meegedeeld dat het Waterschap geen interesse meer heeft in de grond van (verzoeksters echtgenoot; N.o.). Het verbaast ons ten zeerste dat het Waterschap meent dat de onderhandelingen welke in een vergevorderd stadium verkeren zonder meer afgebroken kunnen worden. De stand van zaken was naar onze mening als volgt:

- U heeft (verzoeksters echtgenoot; N.o.) benaderd met het verzoek of hij grond zou willen verkopen aan het Waterschap. Hij was daartoe bereid en is uitgaande van de intentie dat er een koopovereenkomst tot stand zou komen de onderhandelingen met u ingegaan. Dit heeft geleid tot bespreking bij (verzoeksters echtgenoot; N.o.) thuis. (...)

Tijdens dit gesprek deelde u (verzoeksters echtgenoot; N.o.) mee dat mandaat had tot een prijs ad f 11, per m2. Van de zijde van (verzoeksters echtgenoot; N.o.) is op dat moment gesteld dat hij dacht aan een prijs ad f 12,50 per m2. U bent vervolgens weggegaan met de mededeling · dat u de prijs van (verzoeksters echtgenoot; N.o.) zou voorleggen aan het bestuur van het Waterschap. Nadien zou u ons nader berichten. · (Verzoeksters echtgenoot; N.o.) was en is er altijd vanuit gegaan dat er een overeenkomst tot stand zou komen. De prijs was zeker gezien het geringe verschil tussen de door u genoemde f 11, en de door ons genoemde f 12,50 geen breekpunt meer. · Nadien heeft u hem meegedeeld dat de onderhandelingen door het Waterschap afgebroken worden omdat men geen interesse meer heeft in de grond. Het afbreken wordt derhalve niet ingegeven door het feit dat getwijfeld kan worden omtrent het bereiken van overeenstemming maar door een gewijzigde houding van uw opdrachtgever..."

1.5. De heer K. reageerde op 9 januari 1996 als volgt op de brief van de accountant van verzoekster:

"...In opdracht van het waterschap "het Lange Rond" en het waterschap "de Waterlanden" zijn door ons de betreffende onderhandelingen gevoerd ter inventarisatie of aankoop tot de mogelijkheden zou behoren. Biedingen zijn hierbij uitgebracht met een mandaat van fl. 11, per m2, inclusief alle fiscale consequenties. Uw laatste reactie hierop is geweest dat (verzoeksters echtgenoot; N.o.) bereid zou zijn te verkopen voor fl. 13, per m2 en dat fl. 12,50 per m2 eventueel bespreekbaar zou zijn. Hieruit blijkt dat er nog een duidelijk verschil bleef bestaan tussen de fl. 99.360, en fl.74.520,, zodat er niet van een akkoord

c.q. te verwachten akkoord kan worden gesproken..."

1.6. Op 25 januari 1996 schreef een advocaat namens verzoekster aan de advocaat van het waterschap het volgende:

"...Tijdens de bespreking op 22 september 1995 heeft (K.; N.o.) medegedeeld dat zijn mandaat reikte tot f 11, per m2. Hij heeft niet gezegd dat dit zijn laatste bod was. Zou hij dat wel gezegd hebben, dan zou (verzoeksters echtgenoot; N.o.) met deze prijs akkoord zijn gegaan. Uit het verdere verloop van de zaak heeft cliënt begrepen dat de waterschappen in geen geval bereid zijn verder te gaan dan f 11, per m2. Namens cliënt deel ik u mede dat deze akkoord gaat met deze prijs. Dit betekent, dat er naar de mening van cliënt sprake is van wilsovereenstemming. Graag verneem

ik of de waterschappen alsnog in der minne zullen meewerken aan vastlegging en effectuering van de koopovereenkomst. Daarbij dienen uiteraard nog enige details besproken te worden, zoals datum over dracht, alsmede de termijn waarop het agrarisch gebruik beëindigd dient te worden..."

1.7. In januari 1996 verzocht verzoeksters echtgenoot de arrondissementsrechtbank te Alkmaar om een voorlopig getuigenverhoor. 1.7.1. Op 15 april 1996 werd verzoeksters echtgenoot door de rechtercommissaris gehoord. Blijkens het daarvan opgemaakte procesverbaal verklaarde hij het volgende:

"...Naast mijn hoofdfunctie van rijksambtenaar oefen ik met mijn familie een gemengd bedrijf uit (...). De eerste keer dat ik werd benaderd door (een medewerker van het waterschap Groot Geestmerambacht) is gevraagd op een heel directe wijze of ik mijn grond wilde verkopen en of ik in aanmerking wilde komen voor compensatiegrond. Op het eerste heb ik "ja" gezegd en op het tweede "neen". Daarna heb ik enige tijd niets meer vernomen totdat ik op 26 augustus 1995 werd benaderd door makelaar (K.; N.o.). Dat was bij mij thuis en bij die gelegenheid is ook alleen gesproken over de vraag of ik bereid was tot de verkoop van mijn agrarische grond. Er is toen ook over een prijsindicatie gesproken. Op de vraag van (K.; N.o.) waaraan ik dan dacht, heb ik gezegd: Tweemaal de agrarische waarde en de belastingschade. Met (K.; N.o.) is toen gesteggeld over de agrarische waarde. (K.; N.o.) vond dat die f 4, was en ik vond dat die f 4,50 was. Ik ben toen accoord gegaan met de door (K.; N.o.) genoemde waarde en ik had het gevoel dat (K.; N.o.) zich daar ook mee kon verenigen. Vervolgens heb ik wederom met makelaar (K.; N.o.) gesproken bij mij thuis in aanwezigheid van mijn vrouw en van mijn accountant (...). Bij die gelegenheid is door mij de prijs van f 13,25 per m2 genoemd. Die prijs was door (de accountant; N.o.) zo berekend en omvatte mede de belastingschade. Ik herinner mij dat (K.; N.o.) bij het weggaan tegen mij zei dat hij geen problemen zag, althans woorden van gelijke strekking uitte. (K.; N.o.) heeft toen gezegd dat zijn mandaat ging tot f 11,00 per m2 en dat hij terug zou gaan naar het bestuur en dat hij nog wel van zich zou laten horen. (De accountant; N.o.) heeft toen namens mij ook nog tegen (K.; N.o.) gezegd, dat ik ook met een prijs van f 12,50 akkoord zou gaan. U vraagt mij of ik de enige gegadigde was voor de verkoop van grond ten behoeve van een slibdepot. Dat was niet het geval, er was ook nog een andere gegadigde. De datum januari 1996 is niet door (K.; N.o.) maar door mij

genoemd. Na de bespreking van september liet (K.; N.o.) niets meer van zich horen. Ik heb toen met (mijn accountant; N.o.) afgesproken dat hij (K.; N.o.) zou benaderen. Tevens heb ik met (mijn accountant; N.o.)

afgesproken, dat als het zover zou komen wij met een bod van f 11,00 akkoord zouden gaan. De eerste keer dat (K.; N.o.) werd benaderd, hoorde ik van (mijn accountant; N.o.) dat (K.; N.o.) met vakantie was gegaan en dat de gegevens met betrekking tot de prijs, zoals besproken op 22 september, aan het bestuur waren doorgegeven. Na veertien dagen heeft (mijn accountant; N.o.) wederom geïnformeerd en ik hoorde van hem dat (K.; N.o.) had laten weten dat de zaak was uitgesteld i.v.m. overleg met de Provincie. Rondom die tijd deed zich de mogelijkheid voor van koop van een aangrenzende landbouwgrond, die geschikt was om ons familiebedrijf voort te zetten ingeval de transactie met de Waterschappen zou doorgaan. U vraagt mij of ik aan (mijn accountant; N.o.) heb gezegd dat hij dit gegeven in het overleg met (K.; N.o.) moest betrekken. Mijn antwoord daarop is ontkennend. Noch (mijn accountant; N.o.) noch ik hebben dit (K.; N.o.) laten weten. Na aankoop van de aangrenzende landbouwgrond heb ik (mijn accountant; N.o.) gevraagd (K.; N.o.) nog een keer te benaderen. Dit gebeurde en (mijn accountant; N.o.) deelde mij mede, dat (K.; N.o.) hem had gezegd dat het een serieuze zaak was. U vraagt mij of bij de bespreking van september over het project is gesproken. Dat is niet het geval, er is uitsluitend over de grond en de prijs gesproken. U vraagt mij of (K.; N.o.) wel eens een termijn heeft genoemd. Ik moet u zeggen dat (K.; N.o.) nooit termijnen heeft genoemd. (...) (Mijn accountant; N.o.) deelde mij 7 december 1995 telefonisch mede, dat hij van (K.; N.o.) had gehoord dat de zaak niet doorging omdat het Waterschap Het Lange Rond niet mee wilde doen. Op een vraag van (...) antwoord ik, dat in het bijzijn van (K.; N.o.) niet is gesproken over diens bevoegdheden. Het is steeds mijn indruk geweest dat de zaak zou doorgaan. Die indruk laat ik steunen op de persoon van (K.; N.o.), de manier waarop er werd onderhandeld en de status van de kopers, zijnde partijen waarmee ik ook in mijn beroep regelmatig tot tevredenheid contacten mee onderhoud. Op een vraag van (...) deel ik u mede dat ik uit het informele circuit wist dat de aankoop van de grond diende voor een slibdepot, maar als gezegd met de makelaar is daarover niet gesproken..." 1.7.2. Ook verzoekster werd op die dag door de rechtercommissaris gehoord. Blijkens het daarvan opgemaakte procesverbaal verklaarde zij onder meer het volgende:

"Enige tijd later deed zich de mogelijkheid voor, dat mijn man andere grond kon kopen. Mijn man en ik hebben ons toen afgevraagd of we dat wel konden doen, omdat er van de eventuele transactie met (K.; N.o.) nog niets op papier stond. Mijn man heeft toen (zijn accountant; N.o.) gebeld en (die; N.o.) naar ik heb begrepen

heeft toen (K.; N.o.) gebeld en heeft hem gezegd dat het wel goed zou komen. (...) Op de vraag van (...) antwoord ik, dat (K.; N.o.) in mijn bijzijn heeft gezegd dat de grond zou worden gekocht om er een slibdepot op te vestigen." 1.7.3. Op 30 mei 1996 werd K. door de rechtercommissaris gehoord. Het daarvan opgemaakte procesverbaal hield als verklaring van K. onder meer het volgende in:

"Het klopt dat ik in augustus 1995 in opdracht van het Waterschap Het Lange Rond (verzoeksters echtgenoot; N.o.) heb benaderd met het verzoek grond te verkopen. (...) Ik kan mij niet herinneren dat ik bij die gelegenheid (verzoeksters echtgenoot; N.o.) een termijn heb gesteld waarbinnen hij zou moeten reageren. Vervolgens heeft op 22september dat is heel goed mogelijk weer een gesprek plaatsgevonden met (verzoeksters echtgenoot; N.o.) te zijnen huize. Daarbij was ook (de accountant van verzoeksters echtgenoot; N.o.) aanwezig. Besproken is toen dat een netto prijs van f 8, bruto op f 13, à f 13,50 zou uitkomen. Mijn mandaat ging echter niet verder dan f 11, per m2 en ik heb dit tijdens dat gesprek medegedeeld. Ik herinner mij dat van de zijde van (de accountant; N.o.) is gezegd dat een prijs van f 12,50 ook bespreekbaar was. Ik ben weggegaan met de toezegging van mij te laten horen. In dat verband heb ik geen termijn genoemd. (...) De inhoud van het gesprek met (verzoeksters echtgenoot en de accountant; N.o.) heb ik besproken met mijn opdrachtgever Het lange Rond. De heer (P.; N.o.) was daarbij mijn gesprekspartner. Deze deelde mij mede dat de samenwerking met andere waterschappen tot dusverre niet tot resultaten had geleid in verband met nieuwe ontwikkelingen. Het kwam er op neer dat mijn opdrachtgever mij instrueerde te wachten. Ik herinner mij regelmatig contact te hebben gehad met (de accountant; N.o.). Ik heb hem de indicatie gegeven dat een beslissing een à anderhalve maand op zich zou kunnen laten wachten. Ik kan mij niet herinneren dat ik (de accountant; N.o.) heb gezegd dat de samenwerking tussen de Waterschappen tot dusverre niet had geleid tot besluitvorming. Dat zie je wel meer bij Overheidsorganen. De heer (P.; N.o.) heeft mij op een gegeven ogenblik medegedeeld dat het project niet kon doorgaan. Ik heb dat zo aan (de accountant; N.o.) medegedeeld. (...) Ik heb (verzoeksters echtgenoot; N.o.) niet om stukken gevraagd en er zijn tussen ons ook geen stukken gewisseld. (...) Ik heb geen schriftelijke opdracht van Het Lange Rond gekregen. Door mij is gezegd dat, als er tot zaken zou kunnen worden gekomen, de afwikkeling op redelijke termijn zou plaatsvinden. (...) vraagt mij naar de oorzaak van het afspringen van de zaak: "Had het afspringen met de prijs te maken of met de samenwerking van Overheidsorganen onderling?" Ik moet u zeggen dat ik het gevoel heb dat Het Lange Rond niet op één lijn is kunnen

komen met de andere Waterschappen. De opdracht die ik heb gekregen is niet opgeschort maar beëindigd. Op vragen van (...) antwoord ik als volgt. (...) De opdracht is mij mondeling verstrekt. (...) Zo'n opdracht houdt mede in dat ik een inventarisatie maak van de mogelijkheden. Het heeft namelijk geen zin om door te gaan indien komt vast te staan dat een van de betrokkenen absoluut niet wil verkopen. Op basis van de prijs van f11, konden er zaken worden gedaan. Het verwerven van de voor het project benodigde grond was mijn opdracht. (...) vraagt mij of besproken is dat de verkoop slechts zou kunnen doorgaan onder voorbehoud van goedkeuring door het betrokken Overheidslichaam. Mijn antwoord daarop is dat het voorbehoud van goedkeuring normaal gesproken altijd is ingesloten. In dit geval echter had ik van de heer (P.; N.o.) van Het Lange Rond begrepen dat die goedkeuring intern al was voorbereid en dat ik dus gemachtigd was om tegen de prijs van f 11, grond aan te kopen. U vraagt mij of aan (verzoeksters echtgenoot of aan de

accountant;

. o.) is medegedeeld dat verkoop slechts zou kunnen doorgaan onder voorbehoud van goedkeuring. Mijn antwoord daarop is: "Nee". 1.7.4. Op 3 september 1996 werd een medewerker (X.) van het waterschap door de rechtercommissaris gehoord. Het daarvan opgemaakte procesverbaal hield als verklaring van deze medewerker onder meer het volgende in:

"(Ik) ben adviseur van het dagelijks bestuur en uit dien hoofde weet ik ook van de onderhavige zaak met (verzoeksters echtgenoot; N.o.). Ik weet dat medio 1995 aan (K.; N.o.) opdracht is gegeven (verzoeksters echtgenoot; N.o.) en (...) te benaderen met de vraag of zij geïnteresseerd waren in de verkoop van twee specifieke percelen. (...) Op 12 september 1995 heeft het bestuur van het waterschap Het Lange Rond in een door mij bijgewoonde vergadering besloten dat (K.; N.o.) (verzoeksters echtgenoot; N.o.) zou benaderen met een prijsvoorstel van f 11, bruto per m² en onder de ontbindende voorwaarde, dat de koop slechts zou doorgaan indien de bestemming van de aan te kopen gronden zodanig zou kunnen worden gewijzigd dat er vervuilde baggerspecie op mocht worden gestort. De toenmalige dijkgraaf (P.; N.o.) heeft mij gezegd dat hij een gesprek daarover heeft gehad met de makelaar (K.; N.o.). Nadien heb ik noch van (P.; N.o.) noch van (K.; N.o.) over de zaak meer gehoord. Ik weet dat de verkoop uiteindelijk niet kon worden gerealiseerd, omdat verkoop tegen de prijs van f 11, bruto niet haalbaar bleek en omdat het er naar uitzag dat de gemeente niet bereid zou zijn de bestemming van de aan te kopen gronden te wijzigen ten behoeve van de stort van vervuild baggerslib. De hier bedoelde wetenschap is mij bekend geworden naar aanleiding van mededelingen tijdens bestuursvergaderingen.

Ik herinner mij dat (P.; N.o.) mij heeft gezegd dat hij makelaar (K.; N.o.) had opgedragen de zaak af te blazen. (...) vraagt mij of makelaar (K.; N.o.) heeft gezegd dat er ook bereidheid was om voor een lagere prijs dan f 12,50 te verkopen. De vergaderingen van het dagelijks bestuur van Het Lange Rond werden door mij bijgewoond. Aan de hand van het verslag van de vergadering van 3 oktober 1995 dat ik hier bij mij heb, maak ik op dat (P.; N.o.) aan het bestuur tijdens die vergadering heeft gezegd dat het gevoelen van de makelaar was, dat er ook bereidheid tot verkoop zou zijn tegen een prijs die lager was dan f 12,50. Dit gegeven is voor het bestuur geen aanleiding geweest de makelaar op te dragen (verzoeksters echtgenoot; N.o.) opnieuw te benaderen."

2. Standpunt van verzoekster

Voor het standpunt van verzoekster wordt verwezen naar de klachtsamenvatting onder **KLACHT** en naar de inhoud van de onder 1.4. en 1.6. opgenomen brieven.

3. Standpunt van het dagelijks bestuur van het waterschap Het Lange Rond

Uit de reactie van het dagelijks bestuur van het waterschap blijkt dat de dijkgraaf van het waterschap, de heer P., is overleden. In haar reactie op de klacht liet het dagelijks bestuur via zijn raadsman voorts het volgende weten:

"...speelden (ten aanzien van de aankoop van de grond; N.o.) een belangrijke rol:

1. Of de eigenaren tot verkoop wilden overgaan;
2. Of voor opslag de benodigde medewerking (planologisch) en vergunningen zouden kunnen worden verkregen Ten aanzien van het eerste punt is makelaar (K.; N.o.) ingeschakeld. (...) (X.; N.o.) heeft het eerste contact gehad met (K.; N.o.). Latere contacten vonden plaats tussen (K.; N.o.) en (P.; N.o.) (zie ook de getuigenverklaring van X.; N.o.)). Ten aanzien van het tweede punt onderhield (P.; N.o.) contact met (voorzover cliënte weet) de dijkgraaf van GrootGeestmerambacht omdat die met de gemeente Harencarspel daarover reeds overleg voerde. Zoals uit (...) stukken (zie onder 1.2.; N.o.) blijkt, is in de DBvergadering van 12 september 1995 besloten de makelaar onderhandelingsruimte te geven tot maximaal f 11, /m2 en met een ontbindende voorwaarde met tijdsbepaling i.v.m. planologische problematiek.

meegedeeld dat één van de eigenaren (kennelijk (verzoeksters echtgenoot; N.o.)) wilde verkopen voor f 12,50 p/m2 en andere niet. Verdere stukken zijn niet beschikbaar en een besluit tot aankoop is verder niet aan de orde geweest omdat inmiddels bleek dat de gemeente Harencarspel niet tot medewerking bereid bleek onder meer ook omdat GrootGeestmerambacht reeds percelen had gekocht en de Gemeente, indien die al enige medewerking voor opslag zou willen geven, dat in ieder geval beperkt wilde houden. Zoals (X.; N.o.) heeft verklaard, heeft (P.; N.o.) over de problematiek met (K.; N.o.) gesproken en heeft (P.; N.o.) tenslotte de zaak om die reden afgeblazen. (...) Voor zover aan cliënte bekend is, is de voorgenomen samenwerking met andere Waterschappen niet van invloed geweest op de beëindiging van de onderhandelingen. Cliënte is echter niet volledig op de hoogte van alle gesprekken welke de dijkgraven onderling formeel of informeel hebben gevoerd. Cliënte heeft geen reden om aan te nemen dat (P.; N.o.) geen goede afspraken met (K.; N.o.) heeft gemaakt. Zoals uit productie (onder 1.2.; N.o.) blijkt, is besloten om mandaat te verlenen tot f11,/m2 en een ontbindende voorwaarde. Cliënte neemt aan dat (P.; N.o.) de makelaar dienovereenkomstig heeft geïnstrueerd maar uiteraard kan cliënte dat niet verifiëren. In ieder geval is duidelijk dat (verzoeksters echtgenoot; N.o.) en diens adviseur wisten dat bij eventuele aankoop de grond als slibdepot moest kunnen worden gebruikt en moet dus duidelijk zijn geweest of kunnen zijn dat dat mede voor eventuele aankoop bepalend was..."

4. Reactie van verzoekster

Naar aanleiding van het standpunt van het waterschap liet verzoekster het volgende weten:

"...

1. De heer (...; bedoeld is: K.; N.o.) zegt onder ede dat hij het verkrijgen van aanlegvergunningen niet als ontbindende voorwaarde heeft genoemd, hij had zelfs de indruk dat deze zaak al geregeld was, ook heeft hij geen tijd genoemd waarbinnen wij op zijn bod van maximaal f11, moesten ingaan.
2. (De advocaat van het waterschap; N.o.) zegt dat (K.; N.o.) onderhandelingsruimte had tot f 11,, maar dat de onderhandelingen niet zijn beëindigd wegens het ontbreken van overeenstemming over de prijs van de grond maar wegens het niet krijgen van

vergunningen. (K.; N.o.) zegt zelf dat hij heeft toegezegd met het waterschap te gaan overleggen en daarna weer contact met ons op te zullen nemen.

Nu uit de correspondentie blijkt dat de onderhandelingen niet zijn beëindigd wegens de prijs, maar wegens het ontbreken van vergunningen, komt het mij voor dat sprake is van misleiding. Graag zou ik zien dat de onderhandelingen worden voortgezet zodat (K.; N.o.) zich minstens aan zijn bod van f 11, houdt, of dat er een regeling wordt getroffen..."

Beoordeling

1. Verzoekster klaagt er over dat het dagelijks bestuur van het waterschap Het Lange Rond te Alkmaar (hierna: het waterschap) in december 1995 de onderhandelingen over de aankoop van een perceel grond van haar echtgenoot heeft afgebroken. Verzoekster is van mening dat het waterschap de onderhandelingen had behoren voort te zetten. Zij meent dat dan overeenstemming over de prijs zou zijn bereikt en een overeenkomst tot stand had kunnen komen. Het waterschap had destijds belangstelling voor het perceel grond, omdat het voornemens was daarop een slibdepot in te richten.

2. Alvorens in te gaan op verzoeksters klacht over het afbreken door het waterschap van de onderhandelingen wordt opgemerkt dat, ook naar de mening van partijen, de onderhandelingen die in december 1995 zijn afgebroken toen nog niet hadden geleid tot het stand komen van een overeenkomst.

3. Het afbreken door het waterschap van de onderhandelingen met verzoekster zou, wegens strijd met de door partijen jegens elkaar verschuldigde goede trouw, onaanvaardbaar kunnen zijn, indien bij verzoekster of haar echtgenoot op het moment van het afbreken al het gerechtvaardigde vertrouwen kon bestaan dat een overeenkomst met het waterschap tot stand zou komen. Voor de beantwoording van de vraag of een dergelijk vertrouwen ten tijde van het afbreken van de onderhandelingen door het waterschap al kon bestaan, is het volgende van belang. Tijdens het laatste gesprek, op 22 september 1995 bij verzoekster thuis, heeft makelaar K. namens het waterschap een bod uitgebracht van f 11 per m². Dit bod is alleen mondeling gedaan. Volgens de verklaring van verzoeksters echtgenoot heeft zijn accountant bij het vertrek van de makelaar opgemerkt dat verzoeksters echtgenoot accoord zou gaan met een prijs van f 12,50 per m². De makelaar heeft daartegenover toen duidelijk gemaakt dat zijn mandaat niet verder reikte dan een bod van f 11 per m². De makelaar heeft vervolgens het gesprek beëindigd met de mededeling dat hij de vraagprijs van f 12,50 per m² zou voorleggen aan zijn opdrachtgever, het waterschap. Gelet op deze omstandigheden kan niet gezegd worden dat de onderhandelingen op 22 september 1995 al in een dusdanig vergevorderd stadium waren geraakt dat verzoekster of haar echtgenoot er op mocht vertrouwen dat een overeenkomst met het waterschap tot stand zou komen.

4. Aan het voorgaande doet niet af dat verzoeksters echtgenoot, zoals deze stelt, met het bod van f 11 per m² accoord zou zijn gegaan als hij had geweten dat sprake was van een uiterste bod. Daaraan doet ook niet af dat het verschil tussen de geboden en de gevraagde prijs, zoals de accountant van verzoeksters echtgenoot stelt, nog slechts gering was. Gelet op de grootte van het perceel grond waarover werd onderhandeld, bijna 5 ha., betreft een verschil van f 1,50 per m² een bedrag van bijna f 75.000. Hoewel wellicht gezegd kan worden dat in relevante zin sprake is van een gering verschil, betreft daarmee het verschil in absolute zin een wezenlijk bedrag. Ook de enkele mededeling van makelaar K. dat hij geen problemen zag, of enige mededeling van gelijke strekking, is onvoldoende om tot een ander oordeel te komen. K. had immers duidelijk aangegeven dat zijn mandaat ging tot f 11 per m² en dat hij terug zou gaan naar het bestuur. Evenmin is van belang of de makelaar al dan niet ten onrechte heeft verzuimd verzoekster te wijzen op de voorwaarde voor de aankoop, namelijk dat het waterschap toestemming zou krijgen om slibopslag te realiseren op de aan te kopen grond. Van enig contact tussen het waterschap en verzoekster, haar echtgenoot of diens accountant dat tot een ander oordeel op dit punt zou moeten leiden, is niet gebleken. Het stond het waterschap dan ook vrij in december 1995, toen duidelijk was geworden dat de gemeente waarin de aan te kopen grond was gelegen geen medewerking zou verlenen aan de inrichting van een slibopslag op die grond, te besluiten de onderhandelingen over de aankoop van de grond van verzoeksters echtgenoot te beëindigen.

5. Ten overvloede wordt het volgende opgemerkt. Verzoeksters echtgenoot heeft het waterschap via zijn advocaat in een brief van 25 januari 1996 laten weten dat hij alsnog het bod van f 11 per m² aanvaardde. Door de verzending van deze brief is, anders dan verzoekster wellicht meent, echter niet alsnog een overeenkomst met het waterschap tot stand gekomen. Het door makelaar K. namens het waterschap uitgebrachte bod op de grond van verzoeksters echtgenoot was immers geen onherroepelijk aanbod. Het mondelinge aanbod namens het waterschap bevatte geen termijn waarbinnen het diende te worden aanvaard en ook op andere wijze is niet gebleken dat sprake was van een onherroepelijk aanbod. Voorts had het waterschap vóór 25 januari 1996 al laten weten geen belangstelling meer te hebben voor de grond. Het bod van 22 september 1995, dat mondeling was uitgebracht, moest, mede gelet op artikel 6:221 (zie **ACHTERGROND**, onder 3.) van het Burgerlijk Wetboek, op 25 januari 1996 dan ook al als vervallen worden beschouwd. De onderzochte gedraging is behoorlijk.

CONCLUSIE De klacht over de onderzochte gedraging van het dagelijks bestuur van het waterschap Het Lange Rond te Alkmaar is niet gegrond.