

NOTITIE

Voor : College van burgemeester en wethouders van Bloemendaal
Van : La Gro Geelkerken Advocaten, mr. R. Lever
Inzake : Gemeente Bloemendaal/Advies verkoop gymzaal Bennebroek (20220001)
Betreft : **Advies verkoop gymzaal Bennebroek**
Datum : 10 januari 2020

Inleiding

1. In juli 2018 heeft de gemeente Bloemendaal aan Stichting JongLeren verkocht de voormalige gymzaal met ondergrond aan de Kerklaan 8 te Bennebroek tegen een koopsom van € 20.000,00.
Levering heeft plaatsgevonden bij notariële akte d.d. 21 januari 2019.
2. Door een tweetal inwoners van de gemeente Bloemendaal is een rapport opgesteld, genaamd 'Rapport gymzaal Bennebroek', welk rapport is overhandigd aan de burgemeester. In het rapport staan conclusies en aanbevelingen.
Een van de conclusies is dat de verkoopovereenkomst en leveringsakte niet gedekt worden door het besluit en de machtiging van het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) zodat de verkoop en levering van de gymzaal met grond aan Stichting JongLeren nietig is dan wel vernietigbaar.
3. U hebt mij gevraagd om kennis te nemen van de onderliggende stukken en hierover advies uit te brengen aan het college.
4. Ik heb kennisgenomen van de navolgende stukken:
 1. Rapport gymzaal Bennebroek d.d. januari 2020 met 7 bijlagen.
 2. Voorstel van burgemeester en wethouders aan de raad met betrekking tot de voorgenomen verkoop van de voormalige gymzaal aan de Kerklaan te Bennebroek d.d. 10 april 2018.
 3. Besluit van de raad om het college geen wensen en bedenkingen mee te geven met betrekking tot de voorgenomen verkoop d.d. 31 mei 2018.
 4. Besluit van burgemeester en wethouders d.d. 12 juni 2018 tot verkoop van de voormalige gymzaal aan de Kerklaan te Bennebroek aan Stichting JongLeren met het ambtelijke voorstel.
 5. Koopovereenkomst d.d. 16 juli 2018.

6. Verkoopvolmacht registergoed, getekend op 28 december 2018 door locoburgemeester N.A.L. Heijink op 28 december 2018.
7. Leveringsakte d.d. 21 januari 2019.

Vraag

5. Aan mij is de vraag gesteld of de verkoop bevoegd heeft plaatsgevonden, nu in het college- en raadsbesluit het aantal m² niet is genoemd en de koopovereenkomst niet is bijgevoegd en of de koop eventueel is terug te draaien als de conclusie is dat de koop/verkoop niet bevoegd heeft plaatsgevonden.

Beoordeling

6. Voorop staat dat het college bevoegd is tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten (artikel 160 lid 1 sub e Gemeentewet).
Indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening van de bevoegdheden van het college ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente, geeft het college de raad vooraf inlichtingen over de uitoefening van die bevoegdheden en neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen (artikel 169 lid 4 Gemeentewet).
7. In dit geval heeft het college voorafgaand aan het voorgenomen besluit de raad in de gelegenheid gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.
In het voorstel van het college aan de raad is aangegeven dat de gymzaal aan de Kerklaan 8 te Bennebroek al geruime tijd leeg staat, dat de zaal niet meer nodig is voor het bewegingsonderwijs bij de basisscholen, dat het pand in slechte staat is en gesloopt dient te worden, dat dit de gemeente minimaal € 75.000,00 kost en dat in Stichting JongLeren nu een koper is gevonden. Aangegeven is dat met de verkoop de gemeente sloopkosten bespaart en eenmalige inkomsten worden gegenereerd ten bedrage van € 20.000,00.
In het voorstel wordt aangegeven dat er ter bepaling van de koopprijs diverse taxaties zijn uitgevoerd variërend van € 20.000,00 tot € 77.000,00, waarbij de lagere waarde geldt voor de functie Kinderdagverblijf en de hogere voor die van Kantoor. Omdat een Gemengde functie wordt gerealiseerd, waarbinnen ook de buurttuinvereniging een vast onderkomen krijgt, en de sloopkosten worden voorkomen is een verkoopprijs overeengekomen van € 20.000,00, aldus het college.

Als bijlage bij het raadsvoorstel is bijgevoegd een taxatierapport van Savills waarin het gewaardeerde object is omschreven als een voormalige gymzaal met een geschatte verhuurbare vloeroppervlakte van circa 206 m² en dat de bebouwbare grond ter plaatse van de gymzaal circa 230 m² bedraagt.

De (ontwerp)koopovereenkomst was niet bijgevoegd bij het voorstel aan de raad. Wel is vermeld dat het vervolg is het opstellen van een koopovereenkomst met JongLeren waarin de gemaakte afspraken met de buurttuinvereniging worden vastgelegd.

Het besluit van de raad van 31 mei 2018 om geen wensen en bedenkingen aan het college mee te geven is in de raad aangenomen met 14 stemmen voor, 4 tegen en 1 afwezig.

In het overleg met de gemeenteraad is nog ter sprake gekomen dat het goed is een eerste recht van terugkoop op te nemen, indien JongLeren van het perceel af wil.

8. Het college heeft op 12 juni 2018 besloten de voormalige gymzaal aan de Kerklaan te Bennebroek te verkopen aan Stichting JongLeren.

In het collegevoorstel is vermeld dat de verkoop een bevoegdheid van het college is maar dat, omdat de toekomst van het pand al geruime tijd op de bestuurlijke termijnagenda staat, de verkoop aan de raad is voorgelegd voor het verkrijgen van mogelijke wensen en bedenkingen en dat de raad op 31 mei 2018 heeft besloten geen wensen of bedenkingen te hebben tegen de voorgenomen verkoop van de gymzaal met ondergrond aan de Kerklaan te Bennebroek.

In het raadsvoorstel is de kanttekening gemaakt dat bij de onderhandelingen over de koopprijs is meegenomen dat koper bereid is een deel van de nieuwbouw te bestemmen voor ontmoetingsruimte met keuken en toiletvoorziening plus opslag van de buurttuinvereniging.

Onder het kopje 'Vervolgproces/evaluatie' wordt vermeld: Koopovereenkomst afsluiten en aanvraag omgevingsvergunning begeleiden'.

Niet is gebleken dat de (concept)koopovereenkomst was bijgevoegd bij het collegevoorstel/collegebesluit.

9. Op 16 juli 2018 heeft locoburgemeester Heijink handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 12 juni 2018 de koopovereenkomst ondertekend. Daarin wordt het verkochte omschreven als *de voormalige gymzaal met ondergrond, plaatselijk bekend Kerklaan 8 (2121 VE) te Bennebroek, gemeente Bloemendaal, kadastraal bekend gemeente Bloemendaal, sectie B en BOO A, no. 4890 (gedeeltelijk), groot ca. 552 are, een en ander zoals gearceerd weergegeven op de als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte tekening, tegen een koopsom van € 20.000,00 (twintigduizend euro) k.k.*

Blijkens de tekening, behorend bij de koopovereenkomst, is tevens verkocht het stuk grond rondom de gymzaal, grenzend aan de omliggende percelen.

10. De verkoopvolmacht registergoed is ondertekend door locoburgemeester Heijink op 28 december 2018, waarna de leveringsakte is gepasseerd op 21 januari 2019.
Tussen de datum van de verkoop en die van de levering is het verkochte perceel kadastraal gesplitst en heeft het een eigen kadastraal nummer gekregen, te weten: sectie A nummer 5201, welk perceel na uitmeting is gebleken groot te zijn 549 centiare.
11. De notaris die de akte heeft gepasseerd is vervolgens benaderd door een tweetal bewoners van de gemeente Bloemendaal die van mening waren dat het taxatierapport ondeugdelijk zou zijn, het taxatierapport een andere oppervlakte noemt dan de oppervlakte die is overgedragen en dat deze feiten leiden tot nietigheid en/of vernietigbaarheid op grond van dwaling.
De notaris heeft dit bij brief van 20 september 2019 ter kennis van de burgemeester gebracht en voegt daaraan toe dat, indien mocht blijken dat de koopovereenkomst op onjuiste feiten is gebaseerd, de gemeente een beroep kan doen op dwaling en de koop en derhalve ook de overdracht kan vernietigen, waardoor de eigendom van rechtswege terugkeert naar de gemeente.
12. Het college heeft bij brief van 29 oktober 2019 (verzonden 1 november 2019) gereageerd op die brief van de notaris en aangegeven dat er naar de mening van het college geen sprake is van dwaling, dat de verkoop in de commissievergadering is besproken en dat de gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld om zijn wensen en bedenkingen kenbaar te maken, dat de koopovereenkomst een uitwerking is van hetgeen partijen zijn overeengekomen, dat daarin het aantal m² is vastgelegd en dat in de akte van levering wordt overgedragen wat in de koopovereenkomst is opgenomen. Het college geeft in die brief aan dat er dus geen discrepantie bestaat tussen hetgeen de partijen hebben gewild en wat uiteindelijk is overgedragen.
13. De vraag of de raad al dan niet wensen en bedenkingen aan het college heeft meegegeven en de vraag op basis waarvan de raad zijn besluit heeft genomen is niet van belang voor de vraag of er een rechtsgeldige koopovereenkomst tot stand is gekomen.
Het college is immers bevoegd om een koopovereenkomst te sluiten.
Het college kan zelfs eventuele wensen en bedenkingen van de raad naast zich neerleggen indien hij van mening is dat er aanleiding bestaat om af te wijken van het besluit van de raad.
14. Het besluit van het college tot het aangaan van de overeenkomst is uiteindelijk van belang voor de vraag of er een rechtsgeldige overeenkomst tot stand is gekomen.

In het besluit van het college wordt geen melding gemaakt van het aantal m² dat wordt verkocht doch uitsluitend wordt melding gemaakt van het feit dat de voormalige gymzaal wordt verkocht. Dit sluit niet uit dat ook de grond, behorend bij de gymzaal, wordt verkocht.

In de koopovereenkomst is dit aldus vertaald dat verkocht wordt de voormalige gymzaal met ondergrond, groot circa 552 are. Bij de koopovereenkomst bevindt zich een tekening waarop is aangegeven wat er wordt verkocht.

Bij de leveringsakte is geleverd hetgeen was verkocht.

15. Indien er al discussie zou kunnen bestaan omtrent de vraag waartoe het college op 12 juni 2018 heeft besloten, dan moet worden vastgesteld dat het college kennelijk heel goed wist wat er verkocht werd nu in de brief van het college aan de notaris van 29 oktober 2019 (verzonden 1 november 2019) is vermeld dat er geen discrepantie bestaat tussen hetgeen de partijen hebben gewild en wat uiteindelijk is overgedragen.

16. Onder die omstandigheden kan nimmer sprake zijn van dwaling in de zin van artikel 6:228 van het Burgerlijk Wetboek.

In het eerste lid van dat artikel is bepaald:

'Een overeenkomst die is tot stand gekomen onder invloed van dwaling en bij een juiste voorstelling van zaken niet zou zijn gesloten, is vernietigbaar:

- a. *indien de dwaling te wijten is aan een inlichting van de wederpartij, tenzij deze mocht aannemen dat de overeenkomst ook zonder deze inlichting zou worden gesloten;*
- b. *indien de wederpartij in verband met hetgeen zij omtrent de dwaling wist of behoorde te weten, de dwalende had behoren in te lichten;*
- c. *indien de wederpartij bij het sluiten van de overeenkomst van dezelfde onjuiste veronderstelling als de dwalende is uitgegaan, tenzij zij ook bij een juiste voorstelling van zaken niet had behoeven te begrijpen dat de dwalende daardoor van het sluiten van de overeenkomst zou worden afgehouden.'*

17. Het college is niet van een onjuiste veronderstelling uitgegaan en de wederpartij (Stichting JongLeren) heeft bij het sluiten van de overeenkomst geen inlichtingen aan de gemeente verstrekt waardoor de gemeente zou hebben gedwaald. Het college wist wat er verkocht werd. De taxatie vormde slechts een hulpmiddel bij de onderhandelingen met Stichting JongLeren.

Voor de prijsvorming was niet alleen de taxatie van belang, doch tevens dat er voorwaarden/bepalingen aan de koop waren verbonden, te weten een koopoptie ten behoeve van de gemeente en de verplichting voor Stichting JongLeren om een ruimte op te nemen voor opslag en verblijf voor de buurttuinvereniging.

Er is dan ook geen enkele aanleiding c.q. juridische mogelijkheid voor de gemeente om zich op dwaling te beroepen en de nietigheid van de overeenkomst in te roepen.

18. De conclusie is dan ook dat er juridisch geen aanknopingspunten zijn om de koop/verkoop terug te draaien.

