

Craeft Advies B.V.

Middelkerf 14-B
3851 SP Ermelo

Uitsluitend per e-mail

DATUM

1 mei 2025

DOSSIER

65.891

AANTAL BIJLAGEN

1

UW REFERENTIE

25-00082-5

BETREFT

VOF Bovenkamp

Discussie afrekening koopovereenkomst

Geachte heer

De vennootschap onder firma VOF Bovenkamp (hierna: **VOF Bovenkamp**) heeft mij gevraagd om namens haar te reageren op uw brief aan VOF Bovenkamp van 1 april 2025.

1. Met uw brief, geschreven namens uw cliënten de heer _____ en mevrouw _____, beoogt u VOF Bovenkamp in gebreke te stellen met betrekking tot de nakoming van verplichtingen van VOF Bovenkamp uit hoofde van de koopovereenkomst die is gesloten tussen _____ en de rechtsvoorgangers van VOF Bovenkamp in 2007. Deze ingebrekestelling mist echter grondslag.
2. Allereerst dit: mevrouw _____ kan aan de koopovereenkomst geen rechten ontlenen. Zij was daarbij geen partij, en heeft slechts meegetekend als echtgenote in verband met artikel 1:88 BW. De enige partij aan verkoperszijde die rechten kan ontlenen aan de koopovereenkomst, is de heer _____ (hierna kortweg: _____).
3. Begrijp ik uw betoog goed, dan bent u van mening dat _____ recht heeft op levering van een bouwka­vel zoals omschreven in de koopprijsbepaling in de koopovereenkomst (ofwel: een bouwka­vel ter grootte van circa 500 m2 ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning). Dat klopt echter niet. In de koopprijsbepaling staat dat de koper, bij wege van additionele tegenprestatie, een dergelijke bouwka­vel zal overdragen “indien mogelijk”, en “mits deze bouwka­vel gerealiseerd kan worden op de [door _____ verkochte percelen”. Anders gezegd, _____ heeft slechts een voorwaardelijk recht op levering, en dat recht wordt pas definitief en afdwingbaar indien VOF Bovenkamp erin zou slagen om, binnen de perceelsgrenzen van het verkochte, een bouwka­vel voor een vrijstaande woning te realiseren.

DATUM

1 mei 2025

DOSSIER

65.891

4. De koopprijsbepaling bepaalt verder dat, als het VOF Bovenkamp niet zou lukken om een bouwka­vel binnen het verkochte te realiseren, recht heeft op een aanvullende koopsom van € 60.000.
5. Uit het voorgaande volgt dat op VOF Bovenkamp een inspanningsverplichting rust(te) om de bedoelde bouwka­vel te verwezenlijken, en dat het alternatief hiervoor is – indien dit niet zou lukken – dat er een geldbedrag zou worden betaald. Welnu, VOF Bovenkamp heeft bij de ontwikkeling van het verkochte, dat deel uitmaakt van het grotere plangebied dat bekend staat als Bovenkamp III, wel degelijk onderzocht of het mogelijk is om ter plaatse van het verkochte tot een bouwka­vel voor een vrijstaande woning te komen, maar dat blijkt niet het geval. Daartoe wijs ik op het volgende.
6. U heeft in uw brief van 1 april 2025 gewezen op het ontwerp TAM-omgevingsplan Bovenkamp III, en aangevoerd dat ingevolge de planregels hiervan een bouwka­vel voor een vrijstaande woning mogelijk zou zijn binnen het verkochte. U gaat er daarbij echter aan voorbij dat VOF Bovenkamp, als ontwikkelaar van het volledige plangebied, niet slechts gebonden is aan de planregels van het omgevingsplan, maar ook aan de afspraken die zij heeft gemaakt in de met de gemeente gesloten anterieure exploitatieovereenkomst van 31 oktober 2024 (de **AOK**). Hiertoe behoort de verplichting om het plangebied te realiseren “overeenkomstig het door de Gemeente vastgestelde TAM-omgevingsplan, Beeldkwaliteitsplan, Stedenbouwkundig plan, Inrichtingsplan en het door de Gemeente opgestelde Programma van Eisen [...]”, zo volgt uit artikel 7 AOK. In artikel 4 AOK is nog bepaald dat de gemeente het Stedenbouwkundig plan vaststelt. Ik verwijs u in dit verband verder naar de hierover verschaft en publiek toegankelijke raadsinformatie van 22 oktober 2024:
<https://heerde.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Document/2a0d3d95-f1cf-41a1-a2f6-a554b8e8a9a0?documentId=2e7ceb27-6fe7-46c4-a624-e3852ef74ea8>
7. Inmiddels is het Stedenbouwkundig plan (tevens Beeldkwaliteitsplan) opgesteld, zulks na verkregen zwaarwegend advies van de rayonarchitect van het Gelders Genootschap (het plan is als bijlage bij deze brief gevoegd). Hierin is bepaald dat in het zuidelijk deel van het plangebied, waartoe ook de door verkochte percelen behoren, ruimte is gecreëerd voor twee-onder-een-kapwoningen, rijwoningen, beneden-bovenwoningen en levensloopbestendige woningen, terwijl uitsluitend op het noordelijk deel van het plangebied de vrijstaande woningen zullen komen. De reden hiervoor is tweeledig: de woningbouwopgave zoals vastgelegd in de AOK (en ook in het ontwerp omgevingsplan) vereist een groot aantal woningen binnen het plangebied (minstens 80), waarvan ten minste 35 % sociaal. Dit noopt tot een aanzienlijke verdichting van de inrichting casu quo tot een beperking van de vrije ‘speelruimte’ binnen het plangebied, terwijl uit stedenbouwkundig oogpunt de verkavelings- en bebouwingsstructuur (en de zgn. korrelgrootte) van het zuidelijk deel van het plangebied diende aan te sluiten op de bestaande structuren van het naastgelegen deelgebied Bovenkamp II, dat overwegend uit rijwoningen bestaat. Dat de tot het plan behorende vrijstaande woningen in het noordelijk deel van het plangebied zijn gesitueerd vloeit ook logischerwijs voort uit de

DATUM

1 mei 2025

DOSSIER

65.891

omgeving aldaar, in het bijzonder in de richting van de Elburgerweg, waar de bebouwingsdichtheid aanzienlijk lager is.

8. Gelet op het voorgaande was – en is – er geen ruimte om binnen het verkochte een kavel voor een vrijstaande woning te realiseren.
9. Voor alle duidelijkheid: zou VOF Bovenkamp na vaststelling van het TAM-omgevingsplan Bovenkamp III, in strijd met het bepaalde in het Stedenbouwkundig plan, toch/alsnog kavels voor vrijstaande woningen creëren binnen het verkochte en die aan aanbieden, dan zou zij wanprestatie plegen onder de AOK en een verbodsactie en/of een schadevergoedingsclaim van de gemeente Heerde riskeren. Het behoeft geen nader betoog dat dit niet van VOF Bovenkamp gevergd kan worden.
10. Het voorgaande betekent dat realisatie van een bouwka­vel voor een vrijstaande woning op de verkochte percelen niet mogelijk blijkt, en dat de additionele tegenprestatie waarop recht heeft, bestaat in de verhoging van de koopsom met € 60.000. Graag verneem ik op welk rekeningnummer van dit bedrag kan worden overgemaakt. VOF Bovenkamp zal vervolgens voor omgaande betaling zorgen.
11. Overigens heeft VOF Bovenkamp kennis genomen van de brief van 17 april 2025 die u namens heeft gestuurd naar de gemeenteraad van Heerde. In die brief dreigt u rechtsmiddelen in te zetten, “waardoor realisatie van Bovenkamp III alsdan vooralsnog en voor langere tijd niet mogelijk zal blijken”. Nog daargelaten dat dit (= het dreigen met rechtsmiddelen ofwel juridisch dwarsliggen) niet constructief is, is het ook onverstandig. Ik wijs u op het bepaalde in artikel 13 van de koopovereenkomst uit 2007, waarin zich heeft verbonden om, totdat een nieuw planologisch regime van kracht is geworden, geen bezwaar te zullen maken tegen het voorgenomen gebruik door VOF Bovenkamp van het verkochte. Niet-nakoming van deze verplichting leidt ertoe dat een boete verbeurt van € 250.000 ineens en € 2.500 per dag dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht van VOF Bovenkamp op verdere schadevergoeding. Gelet op het voorgaande geef ik u met klem in overweging om het geuite dreigement niet in actie om te zetten.
12. Het voorgaande gezegd hebbende, wenst VOF Bovenkamp nog wel het volgende op te merken. Bij het sluiten van de koopovereenkomst in 2007 is geen van partijen ervan uitgegaan dat de ontwikkeling van de verkochte percelen zo lang zou gaan duren (ten tijde van de realisatie van Bovenkamp III wordt dat 20 jaar). Het behoeft geen betoog dat ook VOF Bovenkamp dit graag anders had gezien. Deze lange tijdspanne, of eigenlijk de inflatie gedurende deze periode, maakt dat de € 60.000 die destijds als extra koopprijs is afgesproken, inmiddels aanzienlijk minder waard is geworden. Hoewel VOF Bovenkamp hiertoe niet verplicht is¹, is zij bereid om op dit punt tegemoet te

¹ De koopovereenkomst bevat geen indexatie-beding, en niet mag uit het oog worden verloren dat al die tijd kosteloos gebruik mocht blijven maken van het verkochte.

DATUM

1 mei 2025

DOSSIER

65.891

komen, en biedt zij bij dezen aan de additionele koopprijs te verhogen naar € 92.000 (de correctie is gebaseerd op een gemiddelde inflatie p/j van 2,3 % op basis van CPI van het CBS). Graag verneem ik of in dit voorstel een basis kan vinden om met VOF Bovenkamp in overleg te treden (al dan niet met ondersteuning van u en mij). Het spreekt vanzelf dat, bij het bereiken van een regeling, afstand zal moeten doen van diens andere, eventueel verdergaande aanspraken uit hoofde van de koopovereenkomst uit 2007.

13. Mocht u, alvorens schriftelijk namens uw cliënten te reageren, behoefte hebben aan informeel (telefonisch) overleg met mij, aarzelt u dan niet om mij te bellen.

Met vriendelijke groet,

SIX advocaten B.V.

Advocaat

Bijlage: Stedenbouwkundig plan & Beeldkwaliteitsplan – 2 april 2025



V.o.f. Bovenkamp
De Brand 30
3823 LK Amersfoort
Postbus 1
3800 AA Amersfoort
Telefoon (033) 453 41 11
BTW NL818484664B01
KvK 32126524
IBAN NL80 RABO 0118 2688
BIC RABONL2U

Gemeenteraad van Heerde
Postbus 175
8180 AD HEERDE

Kopie aan:

- College van burgemeester en wethouders van Heerde
- Vertegenwoordiging van de heer _____ en mevrouw _____, Craeft
Advies B.V

Datum
13 mei 2025

Kenmerk
BBPDL_20250513_BPDA

Geachte leden van de raad,

Middels deze brief reageren wij, VOF Bovenkamp, op de brief die de heer _____ van Craeft Advies B.V. namens de heer _____ en mevrouw _____ op 17 april aan de gemeenteraad heeft verzonden. Wij zijn het niet eens met een aantal zaken dat wordt gesteld in de brief van de heer _____. Er wordt gesuggereerd dat de VOF niet bereid is om de afspraken die in de koopovereenkomst uit 2007 tussen de rechtsvoorgangers van VOF en de heer _____ zijn gemaakt na te komen. Dit is onjuist.

De heer _____ heeft het initiatief genomen om de raad te informeren over deze (civielrechtelijke) kwestie (en zijn visie daarop) tussen VOF Bovenkamp en zijn cliënten de heer _____ en _____. Hierdoor voelen wij ons genoodzaakt u ook op de hoogte te brengen van onze laatste schriftelijke reactie aan de heer _____. Deze reactie is bijgevoegd.

Wij willen benadrukken dat wij zeker wel bereid zijn om onze afspraken na te komen. Een van de afspraken was dat we, indien mogelijk, een bouwkaavel van ongeveer 500 m² ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning als vorm van nabetaling zouden toewijzen aan de heer _____ en mevrouw _____. De heer _____ heeft in zijn schrijven van 17 april echter niet vermeld dat in dezelfde koopovereenkomst is overeengekomen dat, als de realisatie van een bouwkaavel op het verkochte om wat voor reden dan ook onmogelijk blijkt, VOF een nabetaling van €60.000 verschuldigd is, bovenop de oorspronkelijke koopsom. Dit laatste is in onze optiek, ondanks onze inspanningen om het wel mogelijk te maken, aan de orde. Dit is ook nader toegelicht in de reactie die onze advocaat op 1 mei 2025 aan de heer _____ heeft toegezonden.

Wij hopen dat de kwestie met ons voorstel snel kan worden opgelost, zodat wij ons samen met de gemeente Heerde weer volledig kunnen richten op de woningbouwopgave door middel van de ontwikkeling van Bovenkamp III.

Met vriendelijke groet,

 V.o.f. Bovenkamp |

Bijlage:

1- Brief Six Advocaten d.d. 1 mei 2025 (652539.1)