gemeente Krimpenerwaard

RAADSINFORMATIEBRIEF

VAN HET COLLEGE VAN B&W
VOOR de gemeenteraad
CC
DATUM 2 december 2025
ONDERWERP oplevering openbaar gebied Rijsdijk

Beste meneer, mevrouw,

De gemeente Krimpenerwaard heeft een gerechtelijke procedure gevoerd tegen een ontwikkelaar om een perceel grond bestemd voor openbaar gebied gelegen aan de Rijsdijk te Krimpen aan de Lek in eigendom te krijgen. Deze gerechtelijke procedure heeft geleid tot een vonnis, waarvan u een kopie bijgaand aantreft.

In het vonnis heeft de rechtbank de vordering tot levering van de gronden toegewezen. Levering van de gronden moet nog plaatsvinden. Het betreft de gronden die zijn aangeduid op de onderstaande kaart met kadastrale aanduiding A10108



Omdat de gemeente van mening is dat het openbaar gebied niet correct is aangelegd heeft de gemeente ook een schadevergoeding gevorderd. Deze schadevergoeding is door de rechtbank niet toegekend.

Het college heeft het vonnis bestudeerd en heeft besloten geen beroep in te stellen van het vonnis. Dit besluit is ingegeven door proceseconomische overwegingen. Het instellen van hoger beroep zal immers voor de gemeente zorgen voor aanzienlijke juridische kosten, terwijl de uitkomst in hoger beroep ongewis is. Ook valt

gemeente Krimpenerwaard Postbus 51 2820 AB Stolwijk
www.krimpenerwaard.nl

niet uit te sluiten dat de wederpartij van de gemeente niet aan haar verplichtingen zal kunnen voldoen in het geval het gerechtshof de vordering van de gemeente alsnog zal toewijzen.

Bijlagen RIB: vonnis rechtbank (geanonimiseerd)

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Krimpenerwaard,

de secretaris,	de burgemeester,
J. Hennip	ir. J. Beenakker

vonnis

IN NAAM VAN DE KONIN

RECHTBANK DEN HAAG

Team handel

Zaak- / rolnummer: C/09/675845 / HA ZA 24-984

Vonnis van 8 oktober 2025

in de zaak van

de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE KRIMPENERWAARD** te Stolwijk,
eiseres,
hierna te noemen: de Gemeente,
advocaten: [redacted]

tegen

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [redacted] te [redacted]
gedaagde,
hierna te noemen: [redacted]
advocaat: [redacted]

1. Waar gaat deze zaak over?

1.1. De Gemeente is een exploitatieovereenkomst aangegaan met een exploitant. Op grond van die exploitatieovereenkomst was de exploitant verplicht verschillende gebieden te ontwikkelen tot woningen. Ook zou het openbare gebied rondom de woningen worden ontwikkeld, waarna het om niet aan de Gemeente zou worden teruggeleverd. In strijd met de exploitatieovereenkomst heeft de exploitant het openbare gebied ter zekerheid van een financiering aan derden geleverd. De derden waren op de hoogte van de verplichtingen onder de exploitatieovereenkomst. De derden hebben vervolgens het openbare gebied aan [redacted] geleverd. [redacted] heeft door mee te werken aan deze overdracht onrechtmatig ten opzichte van de Gemeente gehandeld. [redacted] en de exploitant hebben namelijk dezelfde enig aandeelhouder en bestuurder, waardoor [redacted] op de hoogte was van de verplichtingen onder de exploitatieovereenkomst.

1.2. De Gemeente is haar contractuele aanspraak op de ontwikkeling en levering van het openbaar gebied door de overdracht aan [redacted] verloren. [redacted] wordt daarom veroordeeld om het openbare gebied aan de Gemeente over te dragen. De rechtbank kan niet vaststellen dat het openbare gebied niet conform de afspraken in de exploitatieovereenkomst is ontwikkeld, waardoor de vordering tot ontwikkeling van het openbaar gebied wordt afgewezen.

2. De procedure

2.1. Het procesdossier bestaat uit de volgende stukken:
- de dagvaarding van 6 november 2024 met producties 1 tot en met 9,
- de conclusie van antwoord met producties 1 en 2,

- het tussenvonnis van 2 april 2025 waarbij een mondelinge behandeling is bepaald,
- de akte overlegging aanvullende producties van de Gemeente met productie 10, en
- de ter zitting overgelegde productie 3 van [redacted]

2.2. Op 3 juli 2025 heeft de mondelinge behandeling van de zaak plaatsgevonden.

3. De feiten

Op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting wordt in dit geding van het volgende uitgegaan.

3.1. Op 1 december 2009 hebben de Gemeente en [redacted] (hierna: de Exploitant) een exploitatieovereenkomst gesloten. De exploitatieovereenkomst verplicht de Exploitant er in de kern toe een specifiek gebied binnen de gemeente Krimpenerwaard te ontwikkelen (hierna: het Exploitatiegebied). Op het perceel zouden twee twee-onder-één-kapwoningen worden gerealiseerd en een appartementencomplex met 8 wooneenheden. Ook zijn de partijen in de exploitatieovereenkomst overeengekomen dat het openbare gebied rondom de woningen door de Exploitant zou worden ontwikkeld en vervolgens om niet zou worden overgedragen aan de Gemeente.

3.2. Het openbare gebied rondom de woningen betreft het gebied kadastraal bekend als gemeente Krimpen aan de Lek, sectie A, nummer 10108 (hierna: het Openbaar Gebied).

3.3. Op 14 juli 2017 heeft de Exploitant verschillende delen van het Exploitatiegebied aan derden overgedragen ter zekerheid van een financiering door deze derden. De derden waren op dat moment op de hoogte van de verplichtingen van de Exploitant onder de exploitatieovereenkomst. De Exploitant is met de derden overeengekomen dat het Openbaar Gebied na ontwikkeling van het exploitatiegebied om niet aan de Gemeente zou worden geleverd.

3.4. Op 30 november 2020 is het deel van het Exploitatiegebied dat in handen was van de derden aan [redacted] overgedragen. [redacted] heeft dezelfde enig aandeelhouder en bestuurder als de Exploitant, de heer [redacted] (hierna: [redacted])

3.5. In 2022 zijn de laatste woningen gerealiseerd en opgeleverd. Het Openbaar Gebied is op dit moment nog in eigendom van [redacted]

4. Het geschil

4.1. De Gemeente vordert dat de rechtbank bij vonnis, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:

Primair:
- verklaart voor recht dat [redacted] een onrechtmatige daad heeft gepleegd jegens de Gemeente door te profiteren van de wanprestatie die de Exploitant jegens de Gemeente heeft begaan door in weerwil van de exploitatieovereenkomst eigenaar te worden van het Openbaar Gebied, alsmede te verklaren voor recht dat [redacted] is gehouden om aan de Gemeente de door haar geleden en nog te lijden schade als gevolg van het onrechtmatige handelen van [redacted] te vergoeden;

- [redacted] veroordeelt om binnen zes maanden na betekening van het te wijzen vonnis aan de Gemeente een schadevergoeding anders dan in geld te voldoen, bestaande uit (i) het (alsnog) inrichten van het Openbaar Gebied conform de Civieltechnische Eisen Inrichtingsplannen en de meest recente versie van het Handboek Openbare Ruimte en (ii) het Openbaar Gebied vervolgens binnen één maand na de afronding van de werkzaamheden aan het Openbaar Gebied aan de Gemeente in eigendom over te dragen en te leveren, daartoe een notariële leveringsakte te laten opstellen waarin als uitgangspunt wordt genomen dat het Openbaar Gebied om niet aan de Gemeente wordt geleverd en medewerking te verlenen aan het verlijden daarvan en de notariële leveringsakte te doen inschrijven in de openbare registers, op kosten van [redacted], een en ander op straffe van een dwangsom van € 10.000 per dag of dagdeel daarvan waarop [redacted] in gebreke blijft aan deze veroordeling te voldoen, met een maximum van € 400.000, dan wel een door de rechtbank in goede justitie te bepalen dwangsom;

Subsidiair:
- verklaart voor recht dat [redacted] een onrechtmatige daad heeft gepleegd jegens de Gemeente door te profiteren van de wanprestatie die de Exploitant jegens de Gemeente heeft begaan door in weerwil van de exploitatieovereenkomst eigenaar te worden van het Openbaar Gebied, alsmede te verklaren voor recht dat [redacted] is gehouden om aan de Gemeente de door haar geleden en nog te lijden schade als gevolg van het onrechtmatige handelen van [redacted] te vergoeden;
- [redacted] te veroordelen tot vergoeding van de door de Gemeente geleden en nog te lijden schade, nader op te maken bij staat en te vermeerderen met de wettelijke rente;

Primair en subsidiair:
- een zodanige beslissing te nemen als de rechtbank in goede justitie verneemt te behoren en die in het belang is van de Gemeente;
- [redacted] te veroordelen in de kosten van deze procedure, de nakosten daaronder begrepen, en te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf veertien dagen na het vonnis tot aan de dag van de algehele voldoening.

4.2. De Gemeente legt aan haar vorderingen – samengevat – ten grondslag dat [redacted] onrechtmatig heeft gehandeld jegens de Gemeente doordat zij profiteert van de wanprestatie die de Exploitant tegenover de Gemeente heeft gepleegd. [redacted] heeft door mee te werken aan een overdracht van het Openbare Gebied in het kader van een opgezette financieringsconstructie – die in strijd is met de exploitatieovereenkomst – onrechtmatig ten opzichte van de Gemeente gehandeld. [redacted] en de Exploitant hebben immers dezelfde enig aandeelhouder en bestuurder, waardoor [redacted] op de hoogte was van de afspraken onder de exploitatieovereenkomst. De Gemeente is daardoor haar contractuele aanspraak op de ontwikkeling en levering van het Openbaar Gebied verloren. De Gemeente vordert primair schadevergoeding in natura, namelijk de ontwikkeling en levering van het Openbare Gebied.

4.3. [redacted] voert verweer dat strekt tot afwijzing van de vorderingen met veroordeling van de Gemeente in de proceskosten, vermeerderd met de nakosten en wettelijke rente.

4.4. [redacted] legt daaraan – samengevat – ten grondslag dat zij niet onrechtmatig heeft gehandeld nu [redacted] het Openbaar Gebied niet van de Exploitant maar van derden heeft gekocht. Er is daarom geen sprake van schade of het vereiste causale verband tussen

eventueel onrechtmatig handelen en de gevorderde schade, aldus [redacted]. Ook heeft [redacted] niet van de aankoop geprofiteerd nu [redacted] € 150.000 meer heeft betaald dan waarvoor het gebied door de Exploitant aan de derden is verkocht. Het Openbaar Gebied heeft daarbij een zeer lage reële marktwaarde. Daarnaast betwist [redacted] dat het Openbaar Gebied niet (juist) zou zijn ontwikkeld.

4.5. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover nodig, nader ingegaan.

5. De beoordeling

5.1. De vraag die voorligt betreft aldus of [redacted] onrechtmatig jegens de Gemeente heeft gehandeld door te profiteren van een wanprestatie die de Exploitant jegens de Gemeente heeft gepleegd.

De juridische norm: profiteren van een wanprestatie

5.2. Bij de beoordeling van de ingestelde vorderingen wordt vooropgesteld dat het handelen met iemand terwijl men weet dat deze door dit handelen een door hem met een derde gesloten overeenkomst schendt, op zichzelf tegenover die derde niet onrechtmatig is. Of een dergelijk handelen tegenover die derde onrechtmatig is hangt af van de omstandigheden van het geval.[1] Zo kan van onrechtmatigheid sprake zijn indien een aangesproken partij weet of behoort te weten dat zijn wederpartij door het sluiten van de desbetreffende overeenkomst, kort gezegd, wanprestatie pleegt tegenover een derde, en bovendien sprake is van bijkomende omstandigheden.[2]

[redacted] *handelt onrechtmatig door het Openbaar Gebied niet aan de Gemeente over te dragen*

5.3. In het voorliggende geval heeft de Exploitant een deel van het Exploitatiegebied in strijd met de exploitatieovereenkomst aan derden overgedragen. De derden hebben vervolgens het deel van het Exploitatiegebied overgedragen aan [redacted] wordt in deze procedure aangesproken door de Gemeente. De feitelijke situatie wijkt daarmee enigszins af van die in de zaken die hebben geleid tot de jurisprudentie waarnaar hiervoor is verwezen (zie voetnoot 1 en 2). Daarin was immers de aangesproken partij diegene die handelde met de partij die een door hem met een derde gesloten overeenkomst schond. De rechtbank is van oordeel dat de in die jurisprudentie geformuleerde juridische norm desondanks van toepassing is op onderhavige zaak. Immers, hoewel de derden de percelen van de Exploitant in strijd met exploitatieovereenkomst in eigendom hebben verkregen, is in onderhavige zaak pas van daadwerkelijk profiteren van de wanprestatie sprake nadat de derden de percelen aan [redacted] hebben overgedragen. De derden hadden zich namelijk, zoals [redacted] heeft toegelicht, aan de verplichtingen onder de exploitatieovereenkomst gecommitteerd. Dat maakt dat de aanspraak van de Gemeente onder de exploitatieovereenkomst dus in feite bij de overdracht aan de derden is gewaarborgd en pas verloren is gegaan bij de overdracht aan [redacted] Tezamen met de betrokkenheid van [redacted] bij de verschillende overdrachten, zowel als enig aandeelhouder en bestuurder van de Exploitant als van [redacted] als bijkomende omstandigheid, brengt dat met zich dat de handelswijze van [redacted] tegenover de Gemeente

---

1 HR 23 december 2005, LJN AU5682, NJ 2006/33 (*O/B*).

2 HR 26 januari 2007, NJ 2007/78, ECLI:NL:HR:2007:AZ1084 en Gerechtshof Den Haag 21 januari 2025, ECLI:NL:GHDHA:2025:453.

onrechtmatig is. [redacted] wist immers dat de Gemeente door de overdracht van het Openbaar Gebied door de derden aan [redacted] haar aanspraak op ontwikkeling en levering van het Openbaar Gebied zou verliezen. Daarbij geldt te meer dat [redacted] ter zitting heeft aangegeven altijd rekening te hebben gehouden met het feit dat het Openbaar Gebied aan de Gemeente zou moeten worden overgedragen, maar [redacted] zich tegelijkertijd in deze procedure op het standpunt stelt dat [redacted] tot die overdracht niet verplicht is.

5.4. De rechtbank merkt hierbij op dat het standpunt van [redacted] dat er geen sprake is geweest van het profiteren van een wanprestatie door [redacted] doordat [redacted] uiteindelijk € 150.000 meer heeft moeten betalen om de percelen terug te kopen van de derden, niet kan worden gevolgd. Het gaat immers in dit geval om het profiteren van een wanprestatie in relatie tot de Gemeente. In feite heeft [redacted] de percelen nu zonder de verbintenisrechtelijke verplichtingen die daarmee verband hielden kunnen aankopen, en de Gemeente is haar aanspraken verloren.

5.5. [redacted] heeft aldus onrechtmatig gehandeld tegenover de Gemeente door welbewust mee te werken aan een overdracht van het Openbaar Gebied zonder de rechten van de Gemeente zoals onder de exploitatieovereenkomst – net als de derden – te eerbiedigen.

[redacted] *is gehouden het Openbaar Gebied aan de Gemeente over te dragen*

5.6. De Gemeente heeft een schadevergoeding in natura gevorderd, zijnde – zakelijk weergegeven – dat het Openbaar Gebied wordt ontwikkeld conform de afspraken zoals vastgelegd in de exploitatieovereenkomst en vervolgens aan de Gemeente wordt overgedragen. In dit kader stelt de rechtbank voorop dat een schadevergoeding in geld de hoofdregel betreft, maar dat gezien de aard van de onrechtmatige handelswijze door [redacted] die in feite neerkomt op het (indirect) ontnemen van de Gemeente haar aanspraken onder de exploitatieovereenkomst, de rechtbank het in dit geval passend acht een schadevergoeding in natura toe te wijzen.

5.7. De schade die de Gemeente heeft geleden betreft, zoals door de Gemeente terecht gesteld, de misgelopen mogelijkheid om het Openbaar Gebied op te kunnen eisen. Te meer kwalificeert dit als schade die het gevolg is van het handelen door [redacted] omdat [redacted] zelf heeft aangegeven dat de derden die het Openbaar Gebied van de Exploitant hebben gekocht de verplichting tot overdracht aan de Gemeente hebben bevestigd. Niet is betwist dat de Gemeente met goed gevolg bij de derden aanspraak zou hebben kunnen maken op levering van het Openbaar Gebied. Die mogelijkheid heeft de Gemeente met de overdracht van het Openbaar Gebied aan [redacted] klaarblijkelijk verloren. Zoals eerder genoemd stelt [redacted] zich immers op het standpunt dat zij niet verplicht is het Openbaar Gebied aan de Gemeente over te dragen. De rechtbank zal voor wat betreft de overdracht van het Openbaar Gebied de vordering van de Gemeente toewijzen, zij het dat daaraan een termijn van twee maanden zal worden verbonden.

De Gemeente heeft onvoldoende gemotiveerd dat het Openbaar Gebied niet deugdelijk is ontwikkeld

5.8. De Gemeente heeft ook gesteld dat het Openbaar Gebied niet deugdelijk is ontwikkeld. Dit standpunt is voor het eerst ter zitting ingenomen, en daartoe zijn door de Gemeente verschillende foto's van het Openbaar Gebied overgelegd. Op de foto's zou onder

meer te zien zijn dat het naastgelegen gebied niet dezelfde hoogte heeft en dat parkeerplekken voor de inrit van een garagebox zijn aangelegd. De Gemeente heeft toelicht dat zij een kostenraming heeft laten maken door een aannemer voor het herstel van het Openbaar Gebied. De herstelkosten zouden grofweg € 100.000 bedragen. [redacted] heeft gemotiveerd betwist dat het Openbaar Gebied niet juist is ontwikkeld. Zij heeft toegelicht dat het naastgelegen gebied later is aangelegd, en juist de aanleg daarvan niet correct is uitgevoerd. Ten aanzien van de plaatsing van de parkeerplekken heeft [redacted] betoogd dat dat in overleg is geweest met de betreffende bewoner. Volgens [redacted] is het Openbaar Gebied volgens de afspraken met de Gemeente ontwikkeld. [redacted] heeft daarbij ook opgemerkt dat de kostenraming of nadere onderbouwing van de zijde van de Gemeente ontbreekt.

5.9. De rechtbank kan op basis van de overgelegde stukken en hetgeen besproken is ter zitting niet vaststellen dat het Openbaar Gebied niet juist is ontwikkeld. De rechtbank zal de vordering tot ontwikkeling van het Openbaar Gebied daarom afwijzen.

Conclusie

5.10. [redacted] heeft onrechtmatig gehandeld richting de Gemeente door welbewust mee te werken aan een overdracht van het Openbaar Gebied zonder de rechten van de Gemeente zoals onder de exploitatieovereenkomst – net als de derden – te eerbiedigen. De gevorderde afdracht van het Openbaar Gebied zal worden toegewezen. Nu niet is gebleken dat het Openbaar Gebied onjuist is ontwikkeld, kan als schadevergoeding in natura de vordering tot ontwikkeling van het Openbaar Gebied niet worden toegewezen.

Dwangsom en proceskosten

5.11. Oplegging van een dwangsom, als stimulans tot nakoming van de te geven beslissing, is aangewezen. De op te leggen dwangsom zal worden gematigd en gemaximeerd.

5.12. [redacted] is grotendeels in het ongelijk gesteld en moet daarom de proceskosten (inclusief nakosten) betalen. De proceskosten van de Gemeente worden begroot op:

- kosten van de dagvaarding	€	139,42	
- griffierecht	€	688,00	
- salaris advocaat	€	1.228,00	(2 punten × € 614,00)
- nakosten	€	178,00	(plus de verhoging zoals vermeld in de beslissing)
Totaal	€	2.233,42	

5.13. De gevorderde wettelijke rente over de proceskosten wordt toegewezen zoals vermeld in de beslissing.

6. De beslissing

De rechtbank

6.1. verklaart voor recht dat [redacted] een onrechtmatige daad heeft gepleegd ten opzichte van de Gemeente door te profiteren van de wanprestatie die de Exploitant tegenover de

Gemeente heeft begaan door in weerwil van de Exploitatieovereenkomst eigenaar te worden van het Openbaar Gebied,

6.2. veroordeelt [redacted] om binnen uiterlijk twee maanden na betekening van dit vonnis het openbaar gebied kadastraal bekend als gemeente Krimpen aan de Lek, sectie A, nummer 10108 aan de Gemeente in eigendom over te dragen,

6.3. veroordeelt [redacted] om aan de Gemeente een dwangsom te betalen van € 1.000,00 voor iedere dag waarop zij niet aan de hoofdveroordeling voldoet, tot een maximum van € 100.000,00 is bereikt,

6.4. veroordeelt [redacted] in de proceskosten van € 2.233,42, te betalen binnen veertien dagen na aanschrijving daartoe, te vermeerderen met € 92,00 plus de kosten van betekening als [redacted] niet tijdig aan de veroordelingen voldoet en het vonnis daarna wordt betekend,

6.5. veroordeelt [redacted] tot betaling van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW over de proceskosten als deze niet binnen veertien dagen na aanschrijving zijn betaald,

6.6. verklaart dit vonnis, met uitzondering van 6.1, tot zover uitvoerbaar bij voorraad,

6.7. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. N. Hengeveld en in het openbaar uitgesproken op 8 oktober 2025.

[redacted]

[redacted]