

Bijlage 11 Beantwoording vragen raadsleden

Was er opstalrecht op de grond gevestigd?

Ten tijde van verkoop/levering door gemeente in 2020 was dit er niet. De vraag is of het er ooit is geweest, bijvoorbeeld ten tijde van erfpachttuitgifte aan het bestuur. Als dit al het geval was, dan is zeker dat dit recht dan niet is overgedragen aan de Postduivenvereniging (hierna: PV). De PV heeft zich wel gedragen als eigenaar van het opstalrecht. Daarom lijkt het erop dat inmiddels het opstalrecht door verjaring door de PV is verkregen. Dit is op grond van jurisprudentie mogelijk (zie uitspraak Hof in ECLI:NL:GHAMS:2016:229).

De verjaringstermijn begint te lopen op het moment van de inbezitname. Er zijn dan twee varianten: (1) verkrijgende verjaring: de verkrijger is te goeder trouw en er is sprake van een tijdsverloop van tien jaar (artikel 3:99 lid 1 BW)

(2) bevrijdende verjaring: de verkrijger is niet te goeder trouw en er is sprake van ene tijdsverloop van 20 jaren.

Relevant is dat in dit geval al meer dan 20 jaar is verlopen sinds de inbezitname van het gebouw door de PV. Daarmee lijkt er sprake van verjaring, ongeacht de vraag of de inbezitname te goeder trouw of te kwader trouw is geweest.

Kan het verschil in verkoopprijs € 22.000 versus € 102.000 verklaard worden door de waarde van de opstal (waarvan de vereniging mogelijk eigenaar was en die geen onderdeel was van de eerste transactie en wel van de tweede transactie)?

Zoals ook in het feitenrelaas staat beschreven, was in de koopovereenkomst tussen de gemeente en de postduivenvereniging enkel de waarde van het perceel uitgangspunt voor de verkoopprijs van € 22.000,-. Hier liggen ook taxatierapporten aan ten grondslag. Het verenigingsgebouw was namelijk al in eigendom van de postduivenvereniging in economische zin.

In de akte van levering van de postduivenvereniging aan de heer Van Leeuwen is de verkoopprijs van € 102.000 gebaseerd op de waarde van het perceel grond én verenigingsgebouw.

Waarom zijn er destijds geen maatregelen getroffen in de verkoop van het object door gemeente, zoals kettingbeding, anti-speculatiebeding of aanvullende bedingen?

Zoals uit het feitenrelaas blijkt is dit een van de lessen die we van deze casus hebben geleerd.

Er heeft iemand snel € 80.000 verdiend aan deze transactie, waar is dit terecht gekomen?

Er lijkt geen sprake te zijn van een onrechtmatige verrijking van de PV, omdat zij in de veronderstelling waren eigenaar te zijn van het gebouw. Zeker als zij in 1975 hier een destijds marktconform bedrag voor hebben betaald.

Is hier sprake van onhandigheid (notaris/ gemeente?), incompetentie, bewuste integriteitsschending of is er niets opmerkelijks gebeurd na het op een rij zetten van de feiten?

Het college komt, op basis van alle gebeurtenissen en feiten, tot de conclusie dat er geen reden is om aan te nemen dat de integriteit is geschonden in dit dossier. Tegelijkertijd constateert het college ook dat in dit proces verschillende zaken niet goed zijn gegaan. Tussen 1925 en 1975 waren er verschillende, natuurlijke momenten om het eigendomsrecht van het verenigingsgebouw juridisch goed te regelen door een recht van opstal te vestigen. Dit is niet gebeurd.

Uit de feiten blijkt daarnaast dat de gemeente bij de verkoop in 2020 wist dat het perceel met verenigingsgebouw doorverkocht zou worden. Hierover staat niks vermeld in het collegevoorstel en in de koopovereenkomst is geen anti-speculatiebeding of kettingbeding opgenomen. Om de gemeentelijke belangen goed te borgen was dat wel beter geweest.

Verder valt te constateren dat de gemeente bij de laatste verkoop in 2020 zichzelf onvoldoende heeft laten informeren over het verschil tussen de koopovereenkomst die de gemeente zelf heeft gesloten met de postduivenvereniging en de notariële akte van levering. Pas nadat enkele raadsleden kritische vragen hebben gesteld over deze verkoop, is dit cruciale verschil geconstateerd. De concept akte van levering gaf voldoende aanleiding om explicieter de feitelijke situatie te omschrijven, zodat duidelijk was wie de eigenaar van de grond was en wie de eigenaar van het verenigingsgebouw was (in economische zin) ten tijde van de transactie. Deze zaken zijn niet goed gegaan en hier heeft het college lessen uit getrokken, zodat dit in toekomstige gevallen niet meer kan gebeuren.

Kan de koopovereenkomst van de Duivenvereniging ingezien worden?

Ja, zie bijlagen 6, 7 en 8

Als er wel iets mis is gegaan in dit dossier en het ligt buiten de gemeentelijke organisatie, wat is dan handelingsperspectief?

Hier is geen sprake van.