

Aan
Van
Via

Minister BZK

SG

Directie Constitutionele
Zaken en Wetgeving
Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Contactpersoon

Datum
26 mei 2020Kenmerk
2020-0000326122

nota

juridische bijstand in casus grondtransactie

Aanleiding

Zoals u weet zijn er afgelopen zaterdag publicaties in NRC en de Limburger verschenen waarin de staatssecretaris wordt verweten “voor tienduizenden euro’s” te zijn bevoordeeld bij een grondtransactie in Limburg.

De staatssecretaris overweegt juridische stappen tegen NRC en de Limburger. Daarbij rijst de vraag of het ministerie de kosten voor de inschakeling van een advocaat zou moeten vergoeden. De achterliggende, meer principiële vraag is of dit moet worden beschouwd als een privékwestie of als een kwestie die valt onder de ministeriële verantwoordelijkheid voor het handelen van de heer Knops als staatssecretaris.

Vanwege uw verantwoordelijkheid als leiding van het departement en de persoonlijke betrokkenheid van de staatssecretaris bij deze kwestie wordt dit ter beslissing aan u voorgelegd. Deze nota geeft ten behoeve van bespreking inzicht in de argumenten en tegenargumenten die u tegen elkaar zou moeten afwegen bij uw beslissing.

Inleiding

Mogelijke juridische stappen zijn een verzoek om rectificatie bij de hoofdredactie van de betrokken kranten, een klacht bij de Raad voor de Journalistiek en een civiele procedure (al dan niet in combinatie met een kort geding) waarin rectificatie wordt geëist. De Raad voor de Journalistiek toetst vooral op ethische aspecten en zorgvuldigheid. De civiele rechter zal moeten beoordelen of de publicatie onrechtmatig is en dat moeten afwegen tegen de vrijheid van meningsuiting.

Een eerste stap in de juridische bijstand zou kunnen zijn het vragen van een advies ten aanzien van het wel of niet nemen van juridische stappen. Als daartoe vervolgens zou worden besloten, lijkt de meest logische volgorde : rectificatie eisen, eventueel gevolgd door een klacht bij de Raad voor de Journalistiek en pas daarna eventueel een civiele procedure.

De grondtransactie is een privékwestie die dateert uit de periode waarin de heer Knops Tweede Kamerlid was. Tegelijkertijd raakt het zijn ambt als staatssecretaris en kunnen de aantijgingen dat ambt ook beschadigen. Het artikel in NRC begint met de suggestie dat de heer Knops zich als staatssecretaris zou hebben laten fêteren met champagne bij een transactie van het Rijksvastgoedbedrijf. Dat deze privékwestie wordt opgerakeld, houdt dus verband met het feit dat hij nu staatssecretaris is. Dit is ook de reden geweest dat de SG en ik de staatssecretaris in deze kwestie de afgelopen weken hebben geadviseerd en dat woordvoerders van het ministerie de journalisten te woord hebben gestaan. Tegelijkertijd achten we het nu van belang de juridische advisering en eventuele procesvoering bij een advocaat te beleggen.

Beleidslijn en vergelijkbare gevallen

Er is binnen het Rijk geen vaste beleidslijn voor kostenvergoeding van juridische bijstand. Navraag bij de Juridisch Adviseur van J&V leert dat J&V de lijn hanteert dat het ministerie de kosten voor rechtsbijstand vergoedt, indien een medewerker (strafrechtelijk of civielrechtelijk) wordt aangesproken voor handelingen die vanuit zijn of haar functie zijn verricht. Dat geldt ook indien een medewerker vanuit zijn functie een gerechtvaardigd belang heeft om zelf een procedure aan te spannen. In het laatste geval behoudt het ministerie van J&V zich het recht voor om de kosten terug te vorderen indien zou komen vast te staan dat de geuite beschuldigingen gegrond zijn.

Een voorbeeld is de kwestie van voormalig SG van Justitie Demmink, die een civiele procedure heeft aangespannen tegen het AD nadat hij in deze krant was beschuldigd van seksuele contacten met minderjarigen. In antwoord op kamervragen heeft de Minister van J&V (in januari 2015) daarover het volgende opgemerkt:

"Ik heb de voormalige secretaris-generaal van mijn departement, naar aanleiding van de beschikking van het Gerechtshof 's-Hertogenbosch van 21 januari 2014 medegedeeld dat, indien in de procedure tegen het Algemeen Dagblad zou komen vast te staan dat de jegens hem geuite beschuldigingen gegrond zijn, ik mij- afhankelijk van de feiten en omstandigheden die daarbij van belang zijn – het recht voorbehoudt om tot terugvordering over te gaan. Deze situatie doet zich niet voor. Daarbij is van belang dat de rechtbank, zoals de rechtbank zelf in het persbericht bij de uitspraak uitdrukkelijk heeft gesteld, zich niet heeft gebogen over de vraag of de door het Algemeen Dagblad gestelde gebeurtenissen echt hebben plaatsgevonden. Naar aanleiding van de beschikking van het Gerechtshof 's-Hertogenbosch heb ik betrokkene gemeld dat, indien hij appel zou wensen in te stellen tegen de uitspraak van de Rechtbank Rotterdam in de civiele procedure tegen het Algemeen Dagblad en hij vergoeding van de kosten zou wensen, ik mij daarover uitdrukkelijk zou beraden."

Ik heb geen vergelijkbare casus kunnen vinden waarin een bewindspersoon een procedure aanspande en de vraag speelde of het ministerie dat zou moeten financieren. Aan het begin van deze eeuw werd toenmalig minister van BZK Peper beschuldigd van onregelmatigheden bij declaraties. Hij is toen afgetreden om zich vrijelijk te kunnen verdedigen tegen de beschuldigingen waardoor de vraag van

financiering door het ministerie zich waarschijnlijk niet heeft voorgedaan. Van een casus van voormalig Minister van LNV Veerman, die werd beschuldigd van misbruik van de dienstauto en belangenverstrengeling met landbouwbedrijven, heeft LNV geen stukken kunnen terugvinden.

Wanneer een ambtenaar of bewindspersoon wordt opgeroepen als getuige, voorziet het ministerie in voorkomend geval ook in juridische bijstand. Toen Minister Plasterk naar aanleiding van een tweet als getuige werd opgeroepen in een procedure tegen de heer Jos van Reij, heeft de Landsadvocaat hem op kosten van het ministerie bijgestaan. Hetzelfde geldt zoals u weet voor de artikel 12 strafklacht van de heer Baudet tegen u.

Van belang is dat de casus van de heer Knops verschilt van de hierboven genoemde gevallen. Bij de kwestie Demmink was er een direct verband met de functie vervulling, omdat de beschuldigingen zich (mede) richtten op zijn handelingen als SG. In uw casus en in die van de heer Plasterk ging het om uitlatingen die waren gedaan als bewindspersoon. In het geval van de heer Knops gaat het om een privékwestie uit het verleden die kan doorwerken in het (aanzien van) het ambt van staatssecretaris.

Achter de vraag van bekostiging ligt de principiële vraag of deze casus moet worden beschouwd als een privékwestie of als een kwestie die valt onder de ministeriële verantwoordelijkheid voor het handelen van de heer Knops als staatssecretaris. In het eerste geval strekt de ministeriële verantwoordelijkheid zich niet uit tot de procesvoering en ligt het niet in de rede dat het ministerie zich inlaat met bekostiging van of bemoeienis met de procesvoering. In het tweede geval valt de procesvoering onder de ministeriële verantwoordelijkheid, ligt het in de rede dat de juridische bijstand vanuit het ministerie wordt bekostigd en zal de inhoud van de procesvoering ook met u afgestemd moeten worden.

NB: ook in het eerste geval (behandelen als privékwestie) valt de kwestie niet geheel buiten de ministeriële verantwoordelijkheid omdat in de procedure mogelijk politiek relevante standpunten ingenomen worden die het handelen als staatssecretaris betreffen (vgl. de aantijging dat de staatssecretaris zich heeft laten fêteren bij een oplevering van het RvB) en omdat een privékwestie op enig moment zou kunnen leiden een politiek debat over het kunnen bekleden van de functie van staatssecretaris

Argumenten voor bekostiging door het ministerie:

- De beschuldigingen zijn geuit omdat de heer Knops staatssecretaris is en raken daarmee ook aan het (aanzien van) het ambt van staatssecretaris. In de publicaties worden in dezelfde context (Limburgse connecties, vermeende vriendendiensten) ook handelingen geplaatst die de heer Knops als Staatssecretaris heeft verricht (bezoek in het kader van een transactie van het Rijksvastgoedbedrijf).

- Het kabinet geeft een politiek signaal dat het niet accepteert dat er zonder grondslag ernstige aantijgingen over de integriteit van de staatssecretaris worden gepubliceerd. Op basis van bestudering van het dossier dat de heer Knops ter beschikking heeft gesteld, zie ik goede aanknopingspunten om te betogen dat het verwijt dat er sprake is van “beoordeling van tienduizenden euro’s” niet klopt en niet door feiten wordt onderbouwd. Dit is ook bevestigd door de heer Bregman (hoogleraar bouwrecht) in een rapport dat hij op verzoek van de heer Knops heeft opgesteld over deze casus. Daarnaast is de hoor en wederhoor van de heer Knops in het artikel onjuist in het artikel opgenomen.

Argumenten tegen bekostiging door het ministerie

- De publicatie ziet in hoofdzaak op een privékwestie uit de tijd dat de heer Knops Tweede Kamerlid was en niet op handelingen die hij uit hoofde van zijn functie heeft verricht of die nauw samenhangen met de functie. De casus van de heer Knops verschilt in dit opzicht van de bovengenoemde andere gevallen waarin de juridisch bijstand is bekostigd, omdat er in die gevallen een direct verband bestond met handelingen in het kader van de functie of het ambt.
- Politiek gezien zou het verwijt kunnen zijn dat het Ministerie een dure advocaat bekostigt voor wat door anderen kan worden gezien als een privékwestie, terwijl bijvoorbeeld nog onduidelijk is of Financiën de rechtsbijstand bekostigt van de ambtenaren van de Belastingdienst tegen wie vorige week aangifte is gedaan cq op non-actief zijn gesteld.
- Bij de media zal het verwachtingspatroon zijn dat dit een privékwestie is die de heer Knops persoonlijk aangaat en waarin evt. juridische stappen ook door hem in privé worden afgehandeld.
- Bekostiging zou betekenen dat de procesvoering met u moet worden afgestemd en dat de ruimte voor de heer Knops om zich te verweren kleiner is dan als hij zich in privé zou laten bijstaan.

Overige overwegingen

Van belang is dat u als minister verantwoordelijk bent voor de goede werking van de Grondwet en het recht op vrijheid van meningsuiting. Het nemen van juridische stappen tegen journalisten is om die reden politiek gevoelig. In de praktijk blijkt dat rechters (in navolging van EVRM jurisprudentie) bij publicaties over politici geneigd zijn om de vrijheid van meningsuiting ruim en het recht op privacy beperkt te interpreteren. Ook hierom lijkt het verstandig om bij eventuele juridische stappen in eerste instantie te denken aan een verzoek om rectificatie en eventueel een klacht bij de Raad voor Journalistiek en niet (meteen) aan een procedure bij de civiele rechter.

Tegelijkertijd bent u als minister van BZK ook verantwoordelijk voor het stelsel van politieke ambtsdragers. Onderdeel daarvan is de wenselijkheid politieke ambtsdragers zo veel mogelijk te beschermen tegen ongefundeerde beschuldigingen, onder andere vanuit het perspectief dat de positie van politieke ambtsdrager een zekere aantrekkingskracht moet behouden om voldoende goede mensen bereid te vinden deze verantwoordelijkheid te dragen.

Nú de juridische bijstand bekostigen naar aanleiding van een publicatie die in hoofdzaak ziet op een privékwestie, betekent dat het in de rede ligt om dat ook te doen bij toekomstige gevallen waarin bewindspersonen én hogere ambtenaren met een meer publieke functie worden beschuldigd vanwege privéhandelingen, ook als deze geen direct verband hebben met de functie maar de aantijgingen wel worden gemaakt omdat men een bepaalde positie bekleedt.

Indien u beslist om de juridische bijstand vanuit het ministerie te bekostigen, adviseer ik uit zakelijk oogpunt - en om de indruk van bevoordeling te vermijden - om de volgende voorwaarden te verbinden aan inschakeling:

- a) de heer Knops laat zich niet door de Landsadvocaat adviseren maar door een advocaat naar eigen keuze (hiermee behoudt u ruimte om u op een later moment door de Landsadvocaat te laten adviseren in uw rol als verantwoordelijke leiding van het departement) en
- b) over het maximum tarief worden nadere afspraken gemaakt (het betalen van hoge uurtarieven aan advocaten ligt gevoelig, zo bleek o.a. uit kamervragen over bijstand aan politiefunctionarissen die werden beschuldigd van mishandeling)
- c) nader te bespreken is in hoeverre de insteek van een eventuele juridische procedure met u wordt afgestemd gelet op de ministeriële verantwoordelijkheid.

gederubriceerd

Van: [REDACTED]

Aan: Staatssecretaris van BZK

20 mei 2020

Juridische aspecten van het projectbesluit t.a.v. [REDACTED]

Op 2 februari 2009 heeft u de gemeente Horst verzocht om de bestemming van uw perceel te wijzigen.

De gemeente heeft op 12 april 2010 besloten om de geldende bestemmingsplannen buiten toepassing te laten ten behoeve van een ruimte voor ruimte kavel van één woning.

Het besluit is in mei 2010 gepubliceerd.

Op het projectbesluit was de wet Ruimte Ordening (hierna: Wet RO) van toepassing.

De grondslag voor het projectbesluit was artikel 3.10 van de Wet RO. Daarin staat dat de gemeente ten behoeve van de verwezenlijking van een project van gemeentelijk belang een projectbesluit kan nemen en dat het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing van het project bevat.

Een projectbesluit komt dus in de plaats van een bestemmingsplan en kan daarvan afwijken. Het bouwvlak (het deel waarop gebouwd mocht worden) van het perceel werd dus in uw geval niet bepaald door het bestemmingsplan maar door het projectbesluit.

De Wet RO bepaalt tevens dat de gemeente een projectbesluit binnen een bepaalde periode moet verwerken in een bestemmingsplan (art. 3.13 Wet RO). Dat lijkt in het geval van uw perceel niet te zijn gebeurd. In het bestemmingsplan van 2017 wordt het projectbesluit niet genoemd. Wel staat op de bijbehorende kadastrale kaart bij uw perceel dat het een woonbestemming heeft gekregen (aangeduid met een hoofdletter W, zie kaart 12 bij het bestemmingsplan 2017 op ruimtelijkeplannen.nl). Van [REDACTED], jurist bij de gemeente Horst, begreep ik dat het bij gemeenten regelmatig gebeurt dat wordt vergeten om een projectbesluit in een volgend bestemmingsplan op te nemen en dat is hier waarschijnlijk ook het geval geweest. Voor de juridische status maakt dit niet uit: het projectbesluit is rechtsgeldig genomen en gepubliceerd en bevat een ruimtelijke onderbouwing en is bepalend voor de bestemming van het perceel.

gederubriceerd

Van :

Aan: Staatssecretaris BZK

Via: SG

15 april 2020

Onderwerp: Casus Ruimte voor Ruimte regeling / Kadaster

Inleiding

Op basis van het door u ter beschikking gestelde dossier kom ik tot de navolgende analyse. Deze analyse willen de SG en ik met u bespreken in een persoonlijk overleg op donderdag 16 april a.s. om 14.00 uur.

Ik merk vooraf nog op dat de notariële aktes in het dossier concepten zijn. Ik ben ervan uitgegaan dat definitieve aktes overeenkomen met deze concepten.

Constructie bij de transacties

De constructie was als volgt:

- Aankoop perceel van particuliere verkoper V. (32 are) voor [redacted] euro .
Later aangepast en vastgelegd in akte van levering naar 35 are en [redacted]
- Verkoop van het gedeelte van het perceel bestemd voor bouwkaavel eigen woning (7,5 are) aan Bouwfonds (een CV) voor [redacted] euro.
- Enkele dagen daarna terugkoop van de bouwkaavel van Bouwfonds na bouwrijp maken voor [redacted] euro.
- Latere wijziging in het kadaster van het voor bewoning bestemde bouwkaavel van 7,5 are naar 11,25 are.

De constructie met het bouwfonds van verkoop tegen een lage prijs en meteen weer terugkoop van de bouwkaavel voor een hogere prijs vond plaats in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Het bouwfonds was een samenwerkingsverband tussen provincie Limburg en Rabobank.

Onderbouwing prijzen

Het aankoopbedrag van de grond van particuliere verkoper V. was als volgt opgebouwd:: [redacted]

De verkoopprijs van [redacted] euro aan het bouwfonds is opgebouwd uit [redacted]

De onderbouwing van de terugkoopprijs van het bouwrijpe perceel van het bouwfonds van [redacted] euro staat niet in het dossier. Wel wordt in een persoonlijke notitie gesproken van [redacted] euro per m2 .

Dat zou dan bij 7,5 are uitkomen op [REDACTED] euro. Uit het dossier blijkt niet van een taxatie. Uit correspondentie tussen u en een RvR ambtenaar maak ik op dat het bouwfonds aanvankelijk de grond voor [REDACTED] euro wilde aankopen en voor [REDACTED] euro wilde verkopen. U heeft daarop aangevoerd dat u dezelfde prijs per m2 zou moeten betalen als buurman C. en daar is door bouwfonds RvR uiteindelijk ook bij aangesloten.

In de koopovereenkomst inzake de verkoop aan het bouwfonds is opgenomen dat het bouwfonds in de RvR regeling is opgericht tussen Provincie en Rabobank en dat de taak is “de verwerving van locaties die tot woningbouwkavels ontwikkeld kunnen worden, het verkrijgen van bouwtitels op deze locaties, het bouwrijp maken en de uitgifte van de uiteindelijk te realiseren woningbouwkavels.” Uit het rapport van de Zuidelijke Rekenkamer blijkt dat de Gemeente per kavel een normbedrag van 90.756 euro betaalde aan de provincie.

Omdat in het dossier geen taxatierapporten voor de grond zijn opgenomen, zouden wij met u willen bespreken hoe de grondprijs bij de verkoop en terugkoop destijds is bepaald.

Wijziging van de perceeloppervlakte

De omvang van het perceel dat is verkocht door particuliere verkoper V. is gedurende het traject aangepast. In de koopovereenkomst met verkoper V. was een oppervlakte van 32 are opgenomen. Die oppervlakte was kennelijk gebaseerd op een eerdere meting (dossier bevat hierover geen informatie) waartegen u bezwaar had aangetekend waardoor een nieuwe meting moest plaatsvinden. Na aanwijzing met een nieuwe meting in het veld is dit gewijzigd in 35 are en is de verkoopprijs dienovereenkomstig verhoogd van [REDACTED] naar [REDACTED] euro. Die nieuwe meting vond plaats door kadaster, in aanwezigheid van u (u was tevens gemachtigd door de belanghebbende toekomstig buurman C) en verkoper V.

In het kader van de aankoop van het perceel van verkoper V. vermeldt de notaris in een brief dat de kadastrale metingskosten [REDACTED] euro hoger zijn uitgevallen “doordat de wensen hebben geleid tot een extra meting doordat een bepaalde oppervlakte moet worden bereikt”. In de akte van levering stond hierover opgenomen: *“Partijen zijn ermee bekend dat de kadastrale inmeting van het perceel, zoals die heeft plaatsgevonden, niet juist is. In verband met een door koper ingediend protest tegen het resultaat van deze meting, zullen de kadastrale grenzen een dezer dagen nog wijzigen.”* In het relaas van bevindingen schrijft de vertegenwoordiger van het Kadaster: *“De nieuwe grenzen zijn u opnieuw ingerekend volgens de wensen van partijen”*.

Juridisch zie ik op dit punt geen probleem. Dat de uiteindelijke omvang van een registergoed nog wijzigt na de notariële akte van levering, komt vaker voor. De in de BRK vermelde grootte van het perceel is niet meer dan een afgeleide. Artikel 7:17 lid 6 BW bepaalt dat bij de koop van een onroerende zaak de vermelding van de oppervlakte wordt vermoed slechts als aanduiding bedoeld te zijn, zonder dat de zaak daaraan behoeft te antwoorden. Indien de betrokken partijen het eens zijn over een andere omvang, volgt de registratie die overeenstemming.

Ik acht hierbij relevant:

- De wijziging van de perceeloppervlakte vond plaats in overeenstemming met verkoper V. en de toekomstig buurman/eigenaar C. van het aangrenzende perceel.
- In de akte is de verkoopprijs in overeenstemming met de gewijzigde oppervlakte verhoogd.
- De eisen die de gemeente stelde waren kennelijk niet erg duidelijk. Er zijn emailwisselingen tussen architect en gemeente die dat onderschrijven. Uit uw persoonlijke aantekeningen

blijkt dat er voorafgaand aan de wijziging overleg is geweest tussen u en een ambtenaar van de gemeente en dat die laatste toegaf dat de gemeente een fout had gemaakt. T.a.v. de positionering van de woning werd volgens de aantekeningen gezegd: *“Afhankelijk of dit past zullen we moeten kijken of positionering kavels goed is of dat we met V. moeten spreken”*. (V = verkoper grond). U merkte daarbij blijkens uw aantekeningen op dat de afstand van het bouwblok t.o.v. de perceelgrens door de gemeente ineens gewijzigd werd gewijzigd, waardoor u extra grond moest kopen. Uit uw persoonlijke aantekeningen blijkt dat dit ook besproken is met verkoper V: *aangegeven weer langs te komen indien uitsluitel gemeente over positionering boerderij op kavel”*.

Bovenstaande verklaart waarom het perceel is vergroot naar 35 are. Wat niet uit het dossier blijkt is waarom bij de latere wijziging van de kadastrale gegevens de woonoppervlakte is vergroot. Op 2 augustus 2011 bericht het Kadaster per brief dat naar aanleiding van “een notariële akte” (niet nader gespecificeerd welke) de kadastrale gegevens gewijzigd zijn in 11,75 are en 23,25 are. Dit is door het Kadaster niet nader gespecificeerd maar omdat bij de 11,75 are de weg en het huisnummer wordt genoemd en bij 23,25 are alleen de weg, ga ik er vanuit dat de 11,75 are doelt op de omvang van het perceel dat is bestemd voor bewoning. Totale omvang blijft 35 are, maar het bouwkegel is vergroot van 7,5 are naar 11,75 are. Wellicht hangt dit samen met een in het dossier aanwezige mail van de architect waarin hij stelt dat de geplande woning groter is dan het bestemmingsplan, maar dat Venray 1000 m³ al had toegestaan. In het bestemmingsplan Horst aan de Maas 2009¹ was voor dit plangebied bepaald dat de inhoud van de woning inderdaad max. 1000m³ mocht bedragen. Over de oppervlakte van de woning zegt het bestemmingsplan niets (wel dat de oppervlakte van de gezamenlijke bijgebouwen max 100 m² mocht bedragen). De wijziging van de oppervlakte van het bouwkegel was voor zover ik heb kunnen nagaan niet in strijd met het bestemmingsplan zolang de inhoud van de woning niet meer bedroeg dan 1000m³.

De gewijzigde en door het Kadaster bevestigde oppervlakteverdeling (waarin de oppervlakte van het bouwkegel 11,25 are bedraagt) wijkt wel af van de notariële akten (in de leveringsakten voor de transacties met het bouwfonds stond dat het bouwkegel 7,5 are was) en van de hypotheekakte (bouwkegel 7,5 are, perceel grond 27,5 are). In de transactie met verkoper V. is voor 10 are de prijs voor woonbestemming betaald en voor 25 are de prijs voor tuin. In de transactie met het bouwfonds is de prijs gebaseerd op 7,5 are bouwkegel (prijs per m²). Uit het dossier blijkt niet of de verkoopprijs en de aankoopprijs bij de terugkoop die is ontvangen van, resp. betaald aan het bouwfonds achteraf dienovereenkomstig is verhoogd. Uit het dossier is evenmin duidelijk op welke notariële akte het Kadaster zich baseerde bij de wijziging en of de 11,25 are voor het bouwkegel overeenkwam met wat verkoper Bouwfonds en u voor ogen hadden, m.a.w. of het bouwfonds op de hoogte was van de wijziging van de omvang van het bouwkegel.

Graag zouden wij met u bespreken wat de achtergrond was van de wijziging van de oppervlakte van het bouwperceel en hoe in dit verband de vastgestelde verkoop- en terugverkoopprijs moeten worden gezien.

Overige punten:

Het dossier bevat verder gegevens over de aanvraag en toekenning voor een bouwvergunning en wijziging van het bestemmingsplan. Uit het dossier blijkt niet dat dit niet volgens de procedures is verlopen (voornemens en toekenning zijn gepubliceerd in lokale nieuwsbladen).

¹ Regels ontwerp bestemmingsplan buitengebied deel 1, onderdeel van het bestemmingsplan buitengebied Horst 2009, te vinden in het archief op de website van de gemeente Horst.

In de akte van levering bij de koop van het perceel van verkoper V. is bepaald dat het verkochte perceel bij levering geheel moet zijn ontruimd. Hieruit maak ik op dat er geen sprake was van sloop van agrarische bebouwing. Uit de Ruimte voor Ruimte regeling volgt dat voor sloop van agrarische bebouwing een sloopsubsidie kan worden toegekend. Wordt het perceel vervolgens, zoals in deze casus, gebruikt voor zelfbewoning, dan moet de sloopsubsidie worden terugbetaald. Ik ga er daarom van uit dat er voor dit perceel geen sloopsubsidie is verstrekt.

gederubriceerd

Van :

Aan: Staatssecretaris BZK

17 mei 2020

Onderwerp: Aanvulling op advies van 15 april 2020 over de casus

Mijn eerdere advies van 15 april jl. was gebaseerd op een aantal aannames die toen nog niet konden worden gecheckt. Daarom hieronder nog een aanvulling met de nieuwe informatie die sindsdien is verkregen.

Werkwijze RvR

Van Ruimte voor Ruimte hebben we inmiddels begrepen dat voor verkoop aan particulieren “eenheidsprijzen” of “vaste vertrekpunten” werden gehanteerd en geen prijs per vierkante meter. Dit sluit aan bij het systeem van Ruimte voor Ruimte, waarin de constructie van levering en teruglevering werd gehanteerd om het perceel juridisch bouwrijp te maken. De grondeigenaar betaalde in de transactie met het bouwfonds dus voor het juridisch bouwrijp maken (verkrijgen van de juridische bouwtitel) van het perceel. De berekeningen in mijn eerdere advies die wel uitgingen van vierkante meters zijn dus achterhaald.

Dit betekent niet dat de prijs per vierkante meter niet relevant was. Er werd een prijs per vierkante meter gebruikt om bij het nemen van het aandeelhoudersbesluit te toetsen of het normbedrag per woning werd gehaald. Dit zou kunnen verklaren waarom er in uw persoonlijke aantekeningen wel indicatiebedragen per m2 voorkomen). De normprijs kon wel afhangen van het gebied, afhankelijk van de woningmarkt ter plaatse.

Als het normbedrag voor een kavel werd behaald, was de precieze omvang voor Ruimte voor Ruimte niet van belang en ging men niet per m2 berekenen. Althans, bij particulieren. Bij ondernemingen berekende men gedetailleerder. De werkwijze bij RvR was dat de personen die de transactie bij het nemen van het aandeelhoudersbesluit toetsten, niet wisten wie de eigenaar van het kavel was.

Het opnemen van 750 m2 in de akte had voor RvR derhalve geen betekenis in die zin dat daarin een relatie lag met de kadastrale cq precieze feitelijke omvang van de bouwkaavel.

RvR heeft op uw verzoek een overzicht opgesteld van geanonimiseerde kavels in de regio waaruit blijkt dat er meer percelen van 750 m2 waren (en dat u en uw buurman op dit punt dus geen uitzondering waren) en dat de prijs die u betaald heeft aan het bouwfonds niet afweek en zeker niet lager was dan andere percelen waarvan de oppervlakte in de akte op 750 m2 of 1000 m2 was gesteld.

De manier waarop RvR in Limburg te werk ging, week in de bovengenoemde systematiek van bedragen niet wezenlijk af van de provincies Brabant en Gelderland (wel kon de prijs samenhangen met de woningmarkt in het desbetreffende gebied). Het punt waarop Brabant wel afweek van Limburg, was dat Brabant zich beperkte tot het verkopen van een bouwtitel. Limburg was strenger.

Om de rechtmatigheid te verzekeren ging daar ook de grond in eigendom over en weer terug, de zogenaamde A-B-A constructie.¹

Projectbesluit Gemeente Horst a/d Maas

In het eerdere advies toetste ik aan het bestemmingsplan van de gemeente. Inmiddels is duidelijk geworden dat de gemeente voor uw perceel een individueel projectbesluit heeft genomen. Een projectbesluit komt in de plaats van het reguliere bestemmingsplan en kan daar dus ook van afwijken. Het projectbesluit is in april 2010 genomen en in mei 2010 gepubliceerd.

In de ruimtelijke onderbouwing bij het projectbesluit staat het volgende over de oppervlakte van het kavel:

“Het perceel, dat tevens het projectgebied is, heeft een oppervlakte van circa 1.500 m². Het realiseren van gebouwen (zowel hoofdgebouw als bijgebouwen) dient plaats te vinden binnen het aangegeven bouwvlak dat een oppervlakte heeft van 750 m².”

Hieruit maak ik op dat het deel van het perceel dat volgens het projectbesluit bebouwd mocht worden (het bouwvlak) 750 m² was. Het projectgebied (op de tekening in de ruimtelijke onderbouwing en de bijlagen aangeduid als woonbestemming) was weliswaar 1500 m² maar daarvan mocht dus maar 750m² bebouwd worden. U gaf aan dat de totale oppervlakte van uw woning kleiner is (en in de plannen ook nooit groter is geweest) dan 750 m². Dit alles sluit aan bij de akte met het bouwfonds waarin ook 750 m² werd genoemd en waarbij de prijs werd betaald voor het juridisch bouwrijp maken.

Op grond van deze informatie is mijn conclusie dat het bouwvlak in de plannen en in de uiteindelijke besluiten altijd 750 m² is geweest en dat het dus niet vreemd was dat ook de akte met het bouwfonds 750m² vermeldde. Het juridisch bouwrijp maken zag logischerwijs alleen op het gedeelte van het perceel dat bebouwd mocht worden.

U heeft aangegeven dat de tweede inmeting door het Kadaster plaatsvond nadat de gemeente aanvullende eisen had gesteld aan de positionering van de woning (afstand tot de weg en belendende percelen). Dat heeft geleid tot een nieuwe inmeting van 1175 m² voor woonbestemming. Mij is onduidelijk gebleven waarom deze oppervlakte toen op 1175m² is vastgesteld. Dit doet echter niet af aan de conclusie dat het maximale bouwvlak van begin af aan 750 m² is geweest en gebleven en dat de inmeting dus geen invloed heeft gehad op de omvang van het gedeelte van het perceel dat bebouwd mocht worden. De nieuwe inmeting heeft dus ook niet geleid tot een waardevermeerdering van de grond. Als ik het project besluit van de gemeente lees, had het gedeelte van het perceel met woonbestemming volgens de gemeente ook op 1500 m² ingemeten mogen worden zolang het bouwvlak niet groter was dan 750 m².

Ik merk nog op dat, zoals ook met u besproken, de inhoud van de woning gedurende de aanvraag voor een projectbesluit is vergroot van 1000m³ naar 1250m³. Kennelijk heeft de gemeente besloten

¹ Hoogstwaarschijnlijk als gevolg van de uitspraak van de Hoge Raad over een eerdere casus in de gemeente Horst waarin werd geoordeeld dat de gemeente niet via een overeenkomst met de particulier een financiële tegenprestatie had mogen eisen voor het uitgeven van een bouwtitel (Arrest Hoge Raad van 14 juni 2013 ECLI:NL:HR:2013:BZ0520).

– in aansluiting bij voorgenomen nieuw beleid – dat in het projectplan op het punt van de inhoud van de woning mocht worden afgeweken van het reguliere bestemmingsplan. Omdat dit is vastgelegd in het projectbesluit en ook bij de publicatie is vermeld, zie ik hierin geen probleem.

gederubriceerd

Van :

Aan: Maarten Schurink SG

7 april 2020

Onderwerp: Bekend

Inleiding

Transacties spelen zich af in periode 2009 – 2011 (akte van levering perceel op 3/9/10 gepasseerd bij notaris.

Notariële aktes in het dossier zijn concepten. Ik ben ervan uitgegaan dat definitieve aktes overeenkomen met deze concepten.

Constructie bij de transacties

Constructie was als volgt:

- Aankoop perceel van particuliere verkoper V. (32 are) voor [redacted] euro. Later aangepast en vastgelegd in akte van levering naar 35 are en [redacted] euro
- Verkoop van het gedeelte van het perceel bestemd voor bouwkaavel eigen woning (7,5 are) aan Bouwfonds (een CV) voor [redacted] euro.
- Enkele dagen daarna terugkoop van de bouwkaavel van Bouwfonds na bouwrijp maken voor [redacted] euro.

De constructie met het bouwfonds van verkoop tegen een lage prijs en meteen weer terugkoop van de bouwkaavel voor een hogere prijs lijkt op het eerste gezicht atypisch, maar vond plaats – en was kennelijk gebruikelijk - in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Zie ook stroomschema op p. 55 van het rapport van de Zuidelijke Rekenkamer over Ruimte voor Regels. Het bouwfonds was een samenwerkingsverband tussen provincie Limburg en Rabobank.

Wijziging van de perceeloppervlakte

De omvang van het perceel dat is verkocht door verkoper V. is gedurende het traject aangepast. In de koopovereenkomst met verkoper V. was een oppervlakte van 32 are opgenomen. Die was kennelijk gebaseerd op een eerdere meting (dossier bevat hierover geen informatie) waartegen koper bezwaar had aangetekend waardoor een nieuwe meting moest plaatsvinden. Na aanwijzing met een nieuwe meting in het veld is dit gewijzigd in 35 are en is de verkoopprijs dienovereenkomstig verhoogd van [redacted] naar [redacted] euro. Die nieuwe meting vond plaats door kadaster, in dezen in het bijzijn van koper (die tevens was gemachtigd door de belanghebbende toekomstig buurman C) en verkoper V.

In het kader van de aankoop van het perceel van verkoper V. vermeldt de notaris in een brief dat de kadastrale metingskosten [redacted] euro hoger zijn uitgevallen “doordat de wensen hebben geleid tot een extra meting doordat een bepaalde oppervlakte moet worden bereikt”. In de akte van levering stond hierover opgenomen: *“Partijen zijn ermee bekend dat de kadastrale inmeting van het perceel, zoals die heeft plaatsgevonden, niet juist is. In verband met een door koper ingediend protest tegen het resultaat van deze meting, zullen de kadastrale grenzen een dezer dagen nog wijzigen.”* In het relaas

van bevindingen schrijft de vertegenwoordiger van het Kadaster: *“De nieuwe grenzen zijn u opnieuw ingerekend volgens de wensen van partijen”*.

Juridisch zie ik hierin geen probleem. Dat de uiteindelijke omvang van een registergoed nog wijzigt na de notariële akte van levering, komt vaker voor. De in de BRK vermelde grootte van het perceel is niet meer dan een afgeleide. Artikel 7:17 lid 6 BW bepaalt dat bij de koop van een onroerende zaak de vermelding van de oppervlakte wordt vermoed slechts als aanduiding bedoeld te zijn, zonder dat de zaak daaraan behoeft te antwoorden. Indien de betrokken partijen het eens zijn over een andere omvang, volgt de registratie die overeenstemming (Kadaster heeft 35 are bevestigd op 2 augustus 2011).

Vraag is nog wel waarom deze wijziging plaatsvond en of dat op andere gronden ontoelaatbaar was. Uit het dossier blijkt dat de reden was dat de gemeente eisen stelde aan de positionering van de woning op het perceel. Uit persoonlijke aantekeningen blijkt dat dit ook besproken is met verkoper *aangegeven weer langs te komen indien uitsluitend gemeente over positionering boerderij op kavel”*.

Ik zie in het dossier geen aanwijzingen dat er sprake is geweest van onregelmatigheden. Ik acht hierbij relevant:

- De wijziging van de perceeloppervlakte vond plaats in overeenstemming met verkoper V. en de toekomstig buurman/eigenaar C. van het aangrenzende perceel.
- In de akte is de verkoopprijs in overeenstemming met de gewijzigde oppervlakte verhoogd.
- De eisen die de gemeente stelde waren kennelijk niet erg duidelijk. Er zijn emailwisselingen tussen architect en gemeente die dat onderschrijven. Uit persoonlijke aantekeningen blijkt dat er voorafgaand aan de wijziging overleg is geweest met een ambtenaar van de gemeente die toegaf dat gemeente een fout had gemaakt. T.a.v. bouwplan werd volgens die aantekeningen gezegd: *“Afhankelijk of dit past zullen we moeten kijken of positionering kavels goed is of dat we met V. moeten spreken”*. (V = verkoper)

Overige punten:

Het dossier bevat verder gegevens over de aanvraag en toekenning voor een bouwvergunning en wijziging van het bestemmingsplan. Uit het dossier blijkt niet dat dit niet volgens de procedures is verlopen (voornemens en toekenning zijn gepubliceerd in lokale nieuwsbladen).

In de akte van levering bij de koop van het perceel van verkoper V. is bepaald dat het verkochte perceel bij levering geheel moet zijn ontruimd. Hieruit maak ik op dat er geen sprake was van sloop van agrarische bebouwing. Uit de Ruimte voor Ruimte regeling volgt dat voor sloop van agrarische bebouwing een sloopsubsidie kan worden toegekend. Wordt het perceel vervolgens, zoals in deze casus, gebruikt voor zelfbewoning, dan moet de sloopsubsidie worden terugbetaald. Gevraagd zou nog kunnen worden of het klopt dat er voor dit perceel geen sloopsubsidie is verstrekt.