

K. Musters

ONS KENMERK: 00471523
UW KENMERK:
UW BRIEF VAN: 6 mei 2016
BEHANDELD DOOR: Debbie Gronnak-Beset
ONDERWERP: vragen art. 61 Rvo over renteclaim Akkerstraat 6-8 in Vlijmen
AANTAL BIJLAGEN:
DATUM: 6 juni 2016
VERZ. 6 juni 2016

Beste meneer Musters,

In antwoord op uw brief van 6 mei 2016 vindt u hieronder de beantwoording van uw schriftelijk gestelde vragen over de renteclaim van de Akkerstraat 6/8 in Vlijmen.

Vraag 1

Kunt u voor onze informatie nog eens kort aangeven waar het in deze zaak precies over gaat? Hoe is het conflict ontstaan en waarom heeft het zo lang geduurd?

Antwoord

In deze zaak gaat het over de koop van het pand Akkerstraat 6/8 in Vlijmen. Dit pand moest worden gekocht om de realisatie van het toenmalige Centrumplan Vlijmen mogelijk te maken. Om die reden is er in 2004 een koopovereenkomst gesloten met BV1.

Twee jaar eerder – in 2002 – verkreeg BV2 een koopoptie op dat pand. Omdat de raad in 2003 een voorkeursrecht op het perceel had gevestigd, kon de koopoptie niet worden uitgevoerd. Het pand moest daardoor immers eerst aan ons te koop worden aangeboden. Om die reden is er met alle partijen naar een compromis gezocht. Tussen BV1 en BV2 is in 2004 een cessie gesloten, waarin BV1 alle vorderingen die zij op de gemeente had, overdroeg aan BV2. Ook werd BV2 belast met het huurvrij maken van het pand. Vervolgens heeft BV2 in 2004 de volledige koopsom aan BV1 betaald en ter zekerheid is een eerste hypotheekrecht op het pand gevestigd.

Het conflict ontstond in 2009, toen BV1 ons aansprakelijk stelde voor het niet meewerken aan de juridische levering en de wettelijke handelsrente claimde. Deze claim verbaasde ons enigszins. BV1 had immers alle vorderingen – en ook de vordering tot claimen van eventueel verschuldigde rente – aan BV2 overgedragen.

POSTADRES
Gemeente Heusden
Postbus 41
5250 AA Vlijmen

BEZOEKADRES
Julianastraat 34
Vlijmen

T 14073
F (073) 513 17 99
E INFO@HEUSDEN.NL

DIGITAAL LOKET
www.heusden.nl

Bankrelatie
NL54BNGH0285003909

De rechtbank volgde ons in deze en heeft ons op dat punt helemaal in het gelijk gesteld.

Ongeveer een jaar, nadat BV1 een rechtszaak tegen ons had aangespannen, voegde BV2 zich als partij in deze zaak met dezelfde eis. BV2 is uiteindelijk in het gelijk gesteld.

Deze zaak heeft om verschillende redenen zo lang geduurd. Wij hadden geen enkel belang tot het instellen van een rechtszaak tegen BV1 en/of BV2. Het initiatief in deze zaak ging uit van BV1, die pas begin 2009, dus ruim twee jaar, nadat de uiterste leverdatum 31 december 2006 was verstreken, een renteclaim bij ons indiende. Vervolgens verstreken opnieuw ongeveer drie jaar vóór BV1, in januari 2013, de rechtbank verzocht om een getuigenverhoor te houden. Daarna duurde het twee jaar vóór de rechtszaak door BV1 werd doorgezet. In maart 2015 vond de zitting bij de rechtbank plaats. Het vonnis is meerdere keren uitgesteld en uiteindelijk heeft de rechter pas een jaar na de zitting vonnis gewezen.

Vraag 2

Hoe is het mogelijk dat gespreksverslagen, collegebesluiten e.d. niet in het dossier aanwezig zijn? Zijn er nooit gespreksverslagen gemaakt of zijn die verslagen in de loop der jaren kwijt geraakt?

Antwoord

Met BV2 zijn na totstandkoming van de cessie verschillende overleggen gevoerd over het huurvrij maken van het pand en over uitstel van de levering. Van een aantal van die overleggen zijn gespreksverslagen gemaakt, echter niet van alle overleggen. In die periode was er ook geen noodzaak om tijdens ieder overleg een verslag te maken. BV2 deed immers zelf het voorstel om de levering uit te stellen en aangezien de ontwikkeling van het Centrumplan trager verliep dan gepland, hadden wij daar geen bezwaar tegen.

Collegebesluiten zijn er niet in het dossier, omdat in deze kwestie nooit een besluit door ons is genomen.

Vraag 3

Is er ooit in het college besloten om bewust te kiezen voor het niet tijdig afnemen van de panden en het betalen van de wettelijke handelsrente (van ruim 8%)?

Antwoord

Deze kwestie is noch door ons besproken noch is er een besluit hierover genomen. We gingen ervan uit dat de kwestie afdoende was geregeld. BV1 had immers alle vorderingen aan BV2 overgedragen en met BV2 waren afspraken gemaakt over uitstel van de juridische levering. BV2 is ook pas in april 2014, dus bijna twee jaar na levering, met een formele claim gekomen, en dan ook nog, vreemd genoeg, samen met BV1.

Vraag 4

Kunt u ons uitleggen waarom het betalen van ruim 8% rente voordeliger zou kunnen zijn dan het niet afnemen van de panden?

Antwoord

Het betalen van **wettelijke handelsrente** is niet voordeliger dan afname van een pand, aangezien de gemeentelijke rekenrente over het algemeen lager ligt dan de wettelijke handelsrente. We gingen toentertijd echter niet uit van handelsrente maar van de tot op dat moment in vergelijkbare situaties gehanteerde rente voor consumententransacties; die was in 2009 slechts 4% en hiermee lager dan de toen geldende gemeentelijke rekenrente van 6%. Overigens is er in de jaren 2006 tot 2012 door het later afnemen, wel degelijk sprake geweest van een rentevoordeel voor de gemeente. Daarnaast gingen wij er ook niet van uit dat wij veroordeeld zouden worden tot betaling van rente. Over het uitstel van de levering waren immers afspraken gemaakt met wisselende personen van BV2, zodat van verschuldigheid van rente geen sprake was. Dat BV2 in een later stadium zou ontkennen dat hierover afspraken zijn gemaakt, was in de periode 2007 tot 2012 niet te voorzien.

Vraag 5

Het is zeer ongebruikelijk dat raadsleden als getuigen worden opgeroepen in een rechtszaak. Waarom is deze getuige opgeroepen en door wie (gemeente of tegenpartij?)?

Antwoord

Iedere partij is bij een rechtszaak gerechtigd om ter onderbouwing van een stelling getuigen naar wens op te roepen. De tegenpartij achtte het kennelijk noodzakelijk om daarvoor een raadslid op te roepen.

Vraag 6

Waarom heeft het college überhaupt gekozen voor een rechtsgang nu men wist (of kon weten) dat het dossier niet op orde was en dat bewijslast erg moeilijk zou worden?

Antwoord

De rechtszaak is oorspronkelijk aangespannen door BV1. De bewijslast in deze zaak was duidelijk: BV1 heeft door de cessie alle vorderingen – en dus ook de vordering tot het kunnen claimen van rente – overgedragen aan BV2. De rechtbank heeft ons in de zaak tegen BV1 op alle punten in het gelijk gesteld en bevestigd dat aan BV1 geen rentevorderingen toekomen.

Dat BV2 zich in een veel later stadium, samen met BV1 bij de rechtszaak zou voegen, was bij het begin van de rechtszaak niet te voorzien. Ook in deze zaak gingen wij er overigens van uit te kunnen winnen.

Vraag 7

Waarom is de zaak nooit eerder aan de raad gemeld, bijvoorbeeld via de risicoparagraaf in de jaarlijkse begroting?

Antwoord

In de informatiebijeenkomst van juni 2015 heeft de wethouder meegedeeld dat er claims van aannemers/projectontwikkelaars lagen. Naar aanleiding hiervan is op

Ons kenmerk 00471523

Onderwerp vragen art. 61 Rvo over renteclaim Akkerstraat 6-8 in Vlijmen

Datum 6 juni 2016

Pagina 4 van 4

basis van technische vragen bij de jaarrekening een overzicht van de lopende claims van aannemers/projectontwikkelaars per 23 juni 2015 vertrouwelijk voor de raad ter inzage gelegd. Op dit overzicht stond ook deze claim.

Voor claims ter uitvoering van werken is in het algemeen een totaalbedrag in de risicoparagraaf opgenomen. Alleen bijzonder (grote) claims worden apart vermeld in de risicoparagraaf, zoals bijvoorbeeld de nog aanhangig zijnde claim van SMT. Om deze reden is deze claim niet apart in de risicoparagraaf opgenomen.

Met vriendelijke groet,

het college van Heusden,
de secretaris,

de burgemeester,

mr. J.T.A.J. van der Ven

drs. J. Hamming

|