



Haarlem

Gemeente Haarlem

Jan Nieuwenburg

Wethouder van Ruimtelijke Ontwikkeling, Volkshuisvesting, en Verkeers- en Vervoersbeleid

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 19 juni 2009
Ons kenmerk SB/PMB/2009/112712
Contactpersoon W.J.S. van Dijk
Doorkiesnummer 023-5113912
email w.v.dijk@haarlem.nl
Onderwerp Brief van dhr. Everts, Rafter B.V.

Geachte leden van de commissie Ontwikkeling,

Met betrekking tot de brief van dhr. Everts van Rafter B.V., gedateerd 27 mei jl. stuur ik u deze brief, op verzoek van enkele leden. Eerst zal ik de gemeentelijke weergave van het gebeurde de revue laten passeren en vervolgens zal ik ingaan op de door dhr. Everts opgeroepen vragen.

Wat vooraf ging; de gemeente heeft drie panden aan de Teding van Berkhoutstraat via een openbare inschrijving te koop aangeboden. De ingeschreven bedragen waren dusdanig laag dat besloten is de inschrijving niet te gunnen en deze panden via een Haarlemse makelaar, Hoekstra en van Eck, te koop aan te bieden. (november 2007)

Rafter B.V., die de hoogste inschrijver was, is toen wederom benaderd en heeft na lang wikken en wegen zijn bij inschrijving gedane bod verhoogd met bijna 80%.

Op 25 februari 2008 is een en ander vastgelegd in een koopovereenkomst.

De stelling van dhr. Everts dat de panden op het moment van levering al 5 jaar gekraakt waren, en dat de gemeente daarvan op de hoogte was, is niet juist.

Op 22 oktober 2007 heeft er in verband met de voorgenomen verkoop een asbestinventarisatie plaatsgevonden en hierbij is geconstateerd dat de woningen op dat moment niet bewoond werden. Ook de gemeente was dan ook verrast door het feit dat de panden gekraakt waren. Het is niet juist dat de gemeente willens en wetens heeft geprobeerd de panden in gekraakte staat over te dragen. Wel heeft de gemeente de procedure voor overdracht in gang gezet, uitgaande van een snelle afwikkeling nadat het probleem met de krakers zou zijn opgelost.

Op de constatering dat de panden gekraakt waren, is door de gemeente aan Rafter gevraagd de voorbereiding voor de bouwactiviteiten in gang te zetten. Niet alleen omdat dit onderdeel van de contractvoorwaarden was, maar ook omdat het aanvragen van een sloop- en bouwvergunning door Rafter het spoedeisend belang (nodig om eventuele krakers eruit te krijgen) expliciet zou maken. Het actief

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden
Stadhuis, Grote Markt 2 Haarlem - Telefoon 023 5113000 - Fax 023 5113441



Haarlem

aantonen van een spoedeisend belang van ontruiming zou hiermee voor gemeente en Rafter de titel opleveren om een kort geding te kunnen voeren. Rafter bleek na herhaaldelijk aandringen hiertoe niet bereid. De heer Everts was niet bereid "een auto te wassen die niet van hemzelf was".

Rafter heeft in augustus 2008 aangegeven problemen te hebben met de overeenkomst en de vertraging in de levering. De gemeente heeft ondanks het feit dat het ontbreken van een bouw aanvraag en sloopvergunning een risico vormde, een kort geding aangespannen tegen de krakers en aan Rafter een zeer redelijke korting op de aankoop prijs aangeboden, dit in verband met de ontstane vertraging.

Rafter is hier niet op ingegaan en heeft een eis neergelegd waarop de gemeente redelijkerwijze niet kon ingaan. Hierop heeft de gemeente Rafter gesommeerd de overeenkomst na te komen. Levering kon ondertussen geschieden, gezien het feit dat de krakers onder druk van het mogelijk kort geding vertrokken waren.

Rafter heeft hierop negatief gereageerd, waarop de gemeente de overeenkomst wegens niet-nakoming heeft ontbonden.

Hieronder citeer ik vervolgens de vragen die dhr. Everts stelt in zijn brief aan u. De antwoorden zijn hieraan toegevoegd.

Vraag: Gezien het bovenstaande rijzen toch de volgende vragen:

- Waarom heeft B&W niet bij het eerste besluit medio 2007 om het onroerend goed te verkopen actie ondernomen om de panden ontruimd te krijgen (zij wist immers dat zij binnenkort moest gaan leveren)?

Antwoord: Bij de laatste opname waren de panden niet bewoond.

Vraag: Als B&W toezegt leeg en ontruimd te leveren, waarom houdt zij zich niet aan deze afspraak?

Antwoord: zie hierboven.

-Vraag: Waarom heeft de B&W pas 18 december 2008 voor het eerst actie ondernomen en de krakers aangeschreven dat zij moesten vertrekken?

Is onjuist, zie bijgaande mail met brieven naar de krakers van april 2008

Vraag: Waarom bedient de gemeente B&W zich van methoden om een bedrijf willens en wetens proberen te benadelen door in dit geval de notaris informatie te onthouden en niet conform de overeenkomst het onroerend goed te willen passeren. (dus niet leeg en ontruimd maar inclusief krakers)

Antwoord; gemeente deelt deze mening in het geheel niet. Herkent zich hier ook niet in. Stel dat dit wel gebeurd was dan biedt de wet voldoende zekerheden om eventueel geleden schade te verhalen zie hiervoor het conformiteitbeginsel (BW7 artikel 17) dat zegt o.a.

1. De afgeleverde zaak moet aan de overeenkomst beantwoorden.

2. Een zaak beantwoordt niet aan de overeenkomst indien zij, mede gelet op de aard van de zaak en de mededelingen die de verkoper over de zaak heeft gedaan, niet de eigenschappen bezit die de koper op grond van de overeenkomst mocht



Haarlem

verwachten. De koper mag verwachten dat de zaak de eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik daarvan nodig zijn en waarvan hij de aanwezigheid niet behoefde te betwijfelen, alsmede de eigenschappen die nodig zijn voor een bijzonder gebruik dat bij de overeenkomst is voorzien.

3. Een andere zaak dan is overeengekomen, of een zaak van een andere soort, beantwoordt evenmin aan de overeenkomst. Hetzelfde geldt indien het afgeleverde in getal, maat of gewicht van het overeengekomene afwijkt.

4. Is aan de koper een monster of model getoond of verstrekt, dan moet de zaak daarmede overeenstemmen, tenzij het slechts bij wijze van aanduiding werd verstrekt zonder dat de zaak daaraan behoefde te beantwoorden.

5. De koper kan zich er niet op beroepen dat de zaak niet aan de overeenkomst beantwoordt wanneer hem dit ten tijde van het sluiten van de overeenkomst bekend was of redelijkerwijs bekend kon zijn. Ook kan de koper zich er niet op beroepen dat de zaak niet aan de overeenkomst beantwoordt wanneer dit te wijten is aan gebreken of ongeschiktheid van grondstoffen afkomstig van de koper, tenzij de verkoper hem voor deze gebreken of ongeschiktheid had moeten waarschuwen.

6. Bij koop van een onroerende zaak wordt vermelding van de oppervlakte vermoed slechts als aanduiding bedoeld te zijn, zonder dat de zaak daaraan behoefde te beantwoorden.

Vraag: Als B&W weet ingevolge de overeenkomst dat zij die moet nakomen (leeg en ontruimd leveren) en als dat niet gebeurt B&W derhalve in gebreke is, waarom laat zij de zaak zeer lange tijd op zijn beloop?

Antwoord: Op het moment dat het bij de gemeente bekend was dat zij niet aan haar leveringsverplichting zou kunnen voldoen heeft de gemeente naar beste weten redelijkheid en billijkheid gepoogd dit op te lossen. Naast oog voor de belangen van Rafter is hier uiteraard ook een zorgvuldige afweging gemaakt over gemeenschapsgeld.

Vraag: Waarom gaat B&W veel gemeenschapsgeld besteden aan een bodemprocedure terwijl zij gewoon de overeenkomst niet is nagekomen en dus in gebreke is?

Antwoord: Zie bovenstaande. Gemeente was en is van mening dat overeenkomsten nageleefd dienen te worden.

Vraag: Als de overheid zich niet meer aan gemaakte overeenkomsten houdt wat verwacht zij dan van de burger en/of bedrijven?

Antwoord: zie bovenstaande

Met vriendelijke groet

Jan Nieuwenbrug

