



Datum **30 MRT 2021**
Betreft Beslissing op bezwaar Wob besluit betrokkenheid BZK

Bij brief van 10 november 2020 heeft u bezwaar gemaakt tegen mijn besluit van 5 oktober 2020 met kenmerk 2020-000083915.

Met deze brief wordt op uw bezwaar beslist.

Verloop van de procedure

Bij brief van 9 juli 2020 heeft u verzocht om informatie over de "*betrokkenheid van het ministerie van Binnenlandse Zaken en medewerkers daarvan bij een privé aangelegenheid van staatssecretaris R.W. Knops, te weten de bouw van zijn woonhuis in Horst aan de Maas en de daarmee gemoeide grondtransacties*".

Bij besluit van 5 oktober 2020 heb ik besloten de door u gevraagde informatie (gedeeltelijk) openbaar te maken.

Bij brief van 10 november 2020 heeft u hiertegen bezwaar gemaakt. Per brief van 30 november 2020 is de ontvangst van uw bezwaarschrift bevestigd.

Op 16 december 2020 vond de hoorzitting plaats. Voor de samenstelling van de commissie en het verhandelde ter zitting verwijs ik naar het verslag van de hoorzitting dat als bijlage bij dit besluit is gevoegd.

Relevante wetsartikelen/juridisch kader

Artikel 10 en 11 van de Wet openbaarheid van bestuur;
Hoofdstuk 6 en 7 van de Algemene wet bestuursrecht.

Datum

Kenmerk
2021-0000063295

Beoordeling van het bezwaar

Gronden van uw bezwaar

In uw bezwaarschrift heeft u vier bezwaaronderdelen opgesomd onder a t/m d. Samengevat weergegeven betreft het de volgende bezwaaronderdelen:

1. Het is aannemelijk dat in de integraal geweigerde documenten passages zijn opgenomen waarin geen persoonlijke beleidsopvattingen zijn opgenomen en die bovendien zelfstandig leesbaar zijn. De documenten moeten per alinea worden beoordeeld en passages zonder persoonlijke beleidsopvattingen moeten openbaar worden gemaakt;
2. Indien de passages niet openbaar kunnen worden gemaakt, dient de informatie in niet tot personen herleidbare tekst (bijvoorbeeld in de vorm van een samenvatting) aangeleverd te worden;
3. Document 8a is een algemeen beleidsadvies en daarmee is aan het document het karakter van persoonlijke beleidsopvatting komen te vervallen;
4. Het is niet aannemelijk dat een onderwerpregel en inventarisatie (document 8 en 33) een persoonlijke beleidsopvatting betreft en dus moet deze informatie alsnog openbaar worden gemaakt;
5. Op de bescherming van de persoonlijke levenssfeer (artikel 10, tweede lid, onder e Wob) kan zowel ten aanzien van mailadressen als ten aanzien van de heer Knops in zijn ambt als staatssecretaris maar beperkt een beroep worden gedaan;
6. Het beroep op artikel 10, tweede lid, onder g Wob wordt onderbouwd met argumenten die niet zozeer bij deze weigeringsgrond passen als wel bij artikel 11, eerste lid Wob. Deze weigeringsgrond is ten onrechte ingeroepen.

Overwegingen ten aanzien van de gronden van bezwaar

1. Integraal geweigerde documenten en zelfstandig leesbare passages

De inventarislijst bevat 45 documenten. Daarvan zijn de documenten 4, 4a, 6a, 8a, 9, 10a, 13-17, 19, 21-24, 28-29, 32, 34, 40-45 integraal geweigerd. Het betreft verschillende soorten documenten en per soort document is in het primaire besluit gemotiveerd waarom het document niet openbaar wordt gemaakt.

Mails

Documenten 4a, 9, 22 en 32 zijn mailwisselingen die bestaan uit mails met veelal enkel een eenregelige zin. Die zinnen bevatten namen en persoonlijke beleidsopvattingen. Document 32 bevat daarnaast ook conceptteksten. Na het lakken van deze gegevens blijft er geen zelfstandig leesbare, en met het oog op het Wob verzoek relevante, informatie over.

Datum

Kenmerk
2021-0000063295

App berichten

De documenten 40 t/m 44 betreffen app berichten. Na het lakken van de daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen resteert geen relevante informatie. In uw bezwaarschrift stelt u in zijn algemeenheid dat dit niet aannemelijk is. Specifiek voor deze documenten geldt dat dit wel degelijk het geval is. Er worden over en weer korte berichten en opvattingen gestuurd, hetgeen inherent is aan het gebruikte medium. Daarnaast wordt er geappt over andere zaken, die niet zien op het Wob verzoek en de bestuurlijke aangelegenheid dienaangaande. Als voorbeeld wordt genoemd dat iemand meldt "nu eerst te gaan eten" of "een e-mail te hebben gestuurd".

Juridische adviesnota's

De documenten 8a, 10a, 14, 15 en 16 zijn juridische adviesnota's. Deze documenten zijn opgesteld ten behoeve van intern beraad en bevatten persoonlijke beleidsopvattingen. Deze documenten zijn integraal geweigerd vanwege diverse argumenten in onderling verband gezien. Voor de motivering wordt verwezen naar het primaire besluit. In heroverweging zijn de nota's opnieuw beoordeeld. Geconstateerd is dat de nota's met nummers 10a, 14, 15 en 16 ook alinea's bevatten met feitelijke informatie. Die feitelijkheden blijken na die beoordeling niet in alle alinea's zozeer verweven met de persoonlijke beleidsopvattingen dat deze niet openbaar kunnen worden gemaakt. Uiteraard is er bij het opstellen van de nota's door de steller een keuze gemaakt welke feiten naar zijn mening moesten worden opgenomen en welke niet. Daardoor zijn de feiten echter niet dusdanig gekleurd, dat sprake is van persoonlijke beleidsopvattingen. Daar komt bij dat een deel van de weergegeven feiten ook langs andere weg al raadpleegbaar is. In heroverweging worden de betreffende passages in de documenten 10a, 14, 15 en 16 openbaar gemaakt. Daarbij wordt opgemerkt dat document 14 en 16 voor een groot deel overeenkomen, omdat document 16 een concept versie is van document 14.

In de documenten 10a, 14, 15 en 16 zijn bepaalde passages gelakt op grond van artikel 10, tweede lid, onder e, artikel 10, tweede lid onder g en artikel 11, eerste lid van de Wob. Voor de in die documenten gelakte passages geldt onverkort de motivering die voor die onderdelen in het primaire besluit zijn opgenomen. Aanvullend geldt het volgende. In document 14 (en de eerdere versie document 16) is een alinea gelakt op grond van artikel 10, tweede lid, onder e. Dit betreft informatie die de persoonlijke levenssfeer van de staatssecretaris raakt en wordt om die reden niet openbaar gemaakt. Het tweede deel van deze alinea is gekenmerkt met een "K". Dit betreft informatie die ook raadpleegbaar is via het Kadaster. Informatie opgenomen in het Kadaster is – tegen betaling – voor een ieder raadpleegbaar. Die informatie valt derhalve buiten dit Wob verzoek en wordt niet apart openbaar gemaakt.

Voor document 8a geldt onverkort hetgeen in het bestreden besluit is opgenomen.

Datum

Kenmerk

2021-0000063295

Concept documenten

De documenten 13, 17, 19, 21, 23, 28, 29 en 34 zijn concepten.

Conceptdocumenten worden niet openbaar gemaakt voor zover het betreft de persoonlijke beleidsopvattingen en daarmee verweven feitelijke gegevens. In lijn met de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, heeft ook feitelijke informatie uit deze documenten niet openbaar te worden gemaakt indien dit op een andere manier (bijvoorbeeld in een definitieve versie) reeds openbaar is gemaakt. Verwezen wordt naar ABRvS 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:314).

Geconcludeerd wordt dat de betreffende concepten terecht volledig geweigerd zijn. Ik acht uw bezwaren op dit onderdeel dan ook ongegrond.

2. Informatie in niet tot personen herleidbare vorm aanleveren

U stelt dat ten onrechte geen toepassing is gegeven aan de mogelijkheid om persoonlijke beleidsopvattingen openbaar te maken in niet tot personen herleidbare vorm, bijvoorbeeld in de vorm van een samenvatting. Op dit punt geldt dat eerst wordt beoordeeld welke informatie al dan niet openbaar wordt gemaakt (en of één of meer van de gronden van artikel 10 en/of 11 van de Wob van toepassing is). In dit geval is besloten bepaalde informatie niet openbaar te maken op grond van artikel 11, eerste lid van de Wob. De discretionaire bevoegdheid in artikel 11, tweede lid, van de Wob om informatie in niet tot personen herleidbare vorm openbaar te maken, is niet toegepast. In het primaire besluit is dat op pagina 4 in de voorlaatste alinea voldoende toegelicht. Om die redenen wordt aan het verstrekken van een samenvatting ook niet toegekomen.

3. Document 8a is een algemeen beleidsadvies en daarmee is aan het document het karakter van persoonlijke beleidsopvatting komen te vervallen

U geeft aan dat het karakter van persoonlijke beleidsopvatting aan (onderdelen van) documenten komt te vervallen, op het moment dat een advies verwordt tot een algemeen beleidsadvies. Die redenering wordt niet gevolgd. Om te beginnen kent de Wob de term "algemeen beleidsadvies" niet. De Wob gaat uit van documenten bedoeld voor intern beraad en daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen. Een persoonlijke beleidsopvatting in een dergelijk stuk bestemd voor intern beraad, blijft een persoonlijke beleidsopvatting. Ook als de minister (mede op basis van het advies) een bepaalde beslissing neemt. Het bovenstaande geldt overigens ook op het moment dat persoonlijke beleidsopvattingen in een document voor intern beraad van een groep afkomstig zijn.

Datum

Kenmerk

2021-0000063295

4. Document 8 en 33 betreffen geen persoonlijke beleidsopvatting

U meent dat het niet aannemelijk is dat een onderwerpregel (document 8) en inventarisatie (document 33) een persoonlijke beleidsopvatting betreffen en dus moet deze informatie alsnog openbaar worden gemaakt.

Ten aanzien van de niet openbaar gemaakte onderwerpregel in document 8 geldt inderdaad dat voor deze specifieke tekst bij nadere beschouwing geen sprake is van een persoonlijke beleidsopvatting. De betreffende tekst wordt in heroverweging alsnog openbaar gemaakt. Ten overvloede wordt opgemerkt dat in zijn algemeenheid een onderwerpregel in – bijvoorbeeld – een e-mail wel degelijk een persoonlijke beleidsopvatting kan behelzen. Dit is bijvoorbeeld het geval als een afzender of geadresseerde een bepaalde persoonlijke beleidsopvatting heeft en daar een vraag over stelt. Het onderwerp in een e-mail kan deze persoonlijke beleidsopvatting dan onder omstandigheden wel degelijk reflecteren.

In document 33 is een conclusie opgenomen naar aanleiding van een inventarisatie van ruimte-voor-ruimte regelingen. Dit is de conclusie van een stagiaire naar aanleiding van een inventarisatie. De schifting in gebruikte informatie en de conclusies die daar door de steller aan worden verbonden, zijn persoonlijke beleidsopvattingen. Deze worden op grond van artikel 11, eerste lid, niet openbaar gemaakt.

5. Op de bescherming van de persoonlijke levenssfeer kan maar beperkt een beroep worden gedaan

In het primaire besluit is uitvoerig gemotiveerd waarom namen van ambtenaren of andere personen niet openbaar worden gemaakt. Dat geldt ook voor de mailadressen van die betrokkenen. Daar waar volledige gegevens zijn weggelakt, betrof dat een weergave van enkel de naam en niet van het volledige mailadres (inclusief domeinnaam). Of in een e-mail een naam of een volledig mailadres met domeinnaam wordt weergegeven, is afhankelijk van de programma instellingen en de wijze waarop contactpersonen in een e-mail worden weergegeven. Om die reden is op enkele plaatsen in de documenten geen domeinnaam zichtbaar.

U stelt in het bezwaarschrift dat de staatssecretaris maar een beperkte bescherming uit hoofde van artikel 10, tweede lid, onder e, van de Wob geniet. Voor zover u daarmee bedoelt te zeggen dat uitgangspunt in de rechtspraak is dat de persoonlijke levenssfeer niet in het geding is bij het uitsluitend beroepshalve functioneren van (bijvoorbeeld) een bewindspersoon ten aanzien van de betreffende bestuurlijke aangelegenheid, klopt dat. Echter geldt dan wel de belangrijke nuancering dat er een grens is aan hetgeen tot beroepshalve functioneren wordt gerekend.¹ Maar wat daar ook van zij, aan die afweging wordt in dit geval niet toegekomen. De betreffende informatie ziet namelijk niet op beroepshalve functioneren van de bewindspersoon, maar raakt enkel de

¹ABRvS 25 april 2000, ECLI:NL:RVS:2000:AA5630, AB 2000/210 m.nt. S.E. Zijlstra.

Datum

Kenmerk

2021-0000063295

persoonlijke levenssfeer van de heer Knops. Die informatie in de documenten met nummers 8a, 10a en 13 t/m 17 wordt dus niet openbaar gemaakt.

6. De weigeringsgrond van artikel 10, tweede lid, onder g, Wob is ten onrechte ingeroepen

In uw bezwaarschrift geeft u aan dat de motivering om artikel 10, tweede lid, onder g, van de Wob (onevenredige benadeling) toe te passen wel erg veel overlap heeft met de motivering voor toepassing van artikel 11, eerste lid, van de Wob (intern beraad). Dit is op zichzelf juist en met zoveel woorden is in het primaire besluit dat op pagina 4 ook aangegeven. Voor enkele (delen van) documenten geldt immers dat de informatie primair is geweigerd omdat sprake is van persoonlijke beleidsopvattingen in documenten bestemd voor intern beraad en dat gewaarborgd moet zijn dat betrokkenen ongehinderd hun bijdrage (blijven) leveren aan beleidsvorming- en voorbereiding. Subsidiair geldt – in lijn daarmee – dat voor het goed functioneren van het openbaar bestuur relevant is dat de betreffende adviezen in alle openhartigheid moeten kunnen worden gegeven. Het openbaar bestuur wordt onevenredig benadeeld indien adviseurs of ambtenaren zich in hun advisering beperkt zouden voelen. Dit bezwaaronderdeel acht ik daarom ongegrond.

Datum

Kenmerk
2021-0000063295

Besluit

Gelet op het bovenstaande acht ik uw bezwaar ten aanzien van enkele onderdelen in de documenten met nummers 8, 10a, 14, 15 en 16 gegrond. Ten aanzien van die onderdelen herroep ik het bestreden besluit. Thans beslis ik hierover dat de documenten 8, 10a, 14, 15 en 16 deels openbaar worden gemaakt onder verwijzing naar de artikelen 10.2.e, 10.2.g en 11.1 van de Wob. De betreffende documenten treft u hierbij aan en zullen op Rijksoverheid.nl worden gepubliceerd.

Voor het overige handhaaf ik het bestreden besluit.

Hoogachtend.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ojongren

BEROEPSCLAUSULE

U kunt tegen dit besluit beroep instellen bij de sector bestuursrecht van de Rechtbank Limburg, Postbus 1988, 6201 BZ te Maastricht. Het beroepschrift moet binnen zes weken na de dag waarop de beschikking u is toegezonden door de rechtbank zijn ontvangen. Het beroepschrift moet op grond van artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht zijn ondertekend en bevat ten minste de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, de omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht, zo mogelijk een afschrift van dit besluit, en de gronden waarop het beroepschrift rust. Van de indiener van het beroepschrift wordt griffierecht geheven door de griffier van de rechtbank. Nadere informatie over de hoogte van het griffierecht en de wijze van betalen wordt door de griffie van de rechtbank verstrekt.

10.2.e.

Aan: Schipper-Spanninga, Hanneke
Onderwerp: RE: Nota Minister BZK over bijstand door advocaat 200527

Van: Schipper-Spanninga, Hanneke **10.2.e.** @minbzk.nl>
Verzonden: woensdag 27 mei 2020 21:20
Aan: Schurink, Maarten **10.2.e.** @minbzk.nl>
CC: **10.2.e.** @minbzk.nl>
Onderwerp: Nota Minister BZK over bijstand door advocaat 200527

Maarten,

Hierbij de nota, met de afgesproken toevoeging erin naar aanleiding van ons telefoongesprek (eerste alinea bovenaan pag 5).

Hopelijk zo naar wens.

Groet, Hanneke

VERTROUWELIJK

Van: 10.2.e.

Aan: Staatssecretaris van BZK

20 mei 2020

Juridische aspecten van het projectbesluit t.a.v. 10.2.e.

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.

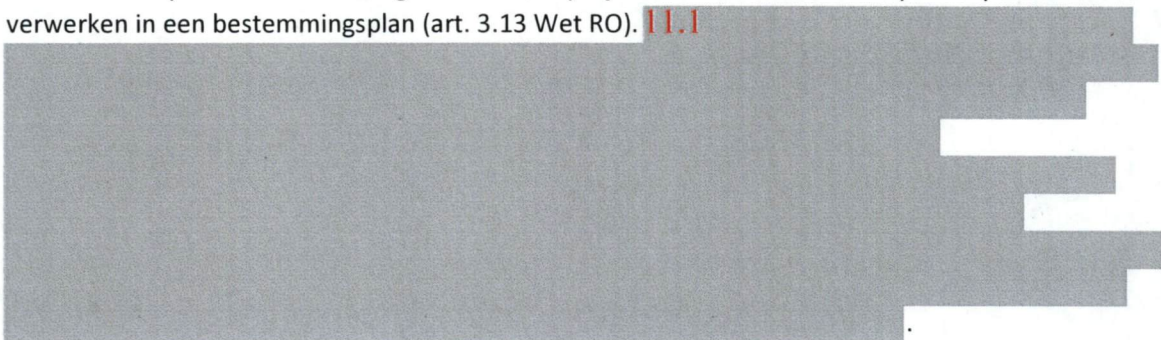
Het besluit is in mei 2010 gepubliceerd.

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). 11.1



gederubriceerd

Van : 10.2.e.

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. 11.1

Constructie bij de transacties

De constructie was als volgt:

- Aankoop perceel van particuliere verkoper V. (32 are) voor 10.2.e. euro .
Later aangepast en vastgelegd in akte van levering naar 35 are en 10.2.e.
- Verkoop van het gedeelte van het perceel bestemd voor bouwkaavel eigen woning (7,5 are) aan Bouwfonds (een CV) voor 10.2.e. euro.
- Enkele dagen daarna terugkoop van de bouwkaavel van Bouwfonds na bouwrijp maken voor 10.2.e. 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

10.2.e. en 11.1.

10.2.e. en 11.1.

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.

11.1

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.

11.1.

Na aanwijzing met een nieuwe meting in het veld is dit gewijzigd in 35 are en is de verkoopprijs dienovereenkomstig verhoogd van 10.2.e. naar 10.2.e. 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.

10.2.e.

10.2.e

K

11.1 . 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:

11.1

11.1

11.1



11.1



11.1




11.1



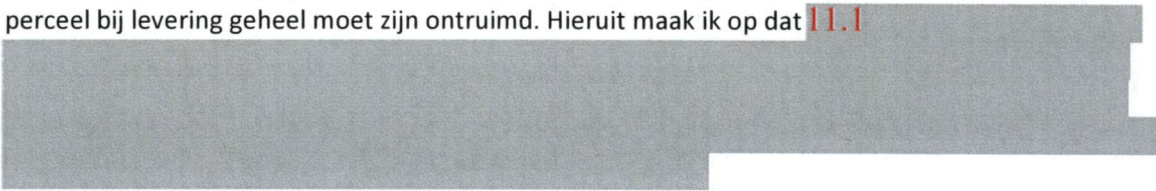
Overige punten:

Het dossier bevat verder gegevens over de aanvraag en toekenning voor een bouwvergunning en wijziging van het bestemmingsplan. 11.1



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 **11.1**



gederubriceerd

Van : 10.2.e.

Aan: Staatssecretaris BZK

17 mei 2020

Onderwerp: Aanvulling op advies van 15 april 2020 over de 10.2.e.

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. 11.1.

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. 11.1.

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 bouwtekening.

RvR heeft op uw verzoek een overzicht opgesteld van geanonimiseerde kavels in de regio waaruit blijkt dat er meer percelen van 750 m2 waren 11.1 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 bouwtekening. 11.1.

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

11.1. [redacted]. 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.”

11.1. [redacted]

Op grond van deze informatie is mijn conclusie 11.1. [redacted]

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. 11.1. [redacted]

11.1. [redacted]

11.1. [redacted]

11.1. [redacted]

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).

11.1.



gederubriceerd

Van : 10.2.e.

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. 11.1.

Constructie bij de transacties

Constructie was als volgt:

- Aankoop perceel van particuliere verkoper V. (32 are) voor 10.2.e. euro. Later aangepast en vastgelegd in akte van levering naar 35 are en 10.2.e. euro
- Verkoop van het gedeelte van het perceel bestemd voor bouwkegel eigen woning (7,5 are) aan Bouwfonds (een CV) voor 10.2.e. euro.
- Enkele dagen daarna terugkoop van de bouwkegel van Bouwfonds na bouwrijp maken voor 10.2.e. euro.

De constructie met het bouwfonds van verkoop tegen een lage prijs en meteen weer terugkoop van de bouwkegel voor een hogere prijs 11.1., 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. 11.1

. Na aanwijzing met een nieuwe meting in het veld is dit gewijzigd in 35 are en is de verkoopprijs dienovereenkomstig verhoogd van 10.2.e. naar 10.2.e. 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.

10.2.e.

10.2.e.

" . K

K

11.1. . 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).

11.1.

11.1.

Overige punten:

Het dossier bevat verder gegevens over de aanvraag en toekenning voor een bouwvergunning en wijziging van het bestemmingsplan. 11.1.

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 11.1.