

ECLI:NL:RBNHO:2024:6243

Instantie	Rechtbank Noord-Holland
Datum uitspraak	18-06-2024
Datum publicatie	20-06-2024
Zaaknummer	C/15/351705 KG ZA 24-205
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig Kort geding
Inhoudsindicatie	Medewerking levering percelen
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK Noord-Holland

Civiel recht

Zittingsplaats Alkmaar

Zaaknummer: C/15/351705 / KG ZA 24-205

Vonnis in kort geding van 18 juni 2024

in de zaak van

GEMEENTE MEDEMBLIK,

te Medemblik

eisende partij,

hierna te noemen: de gemeente,

advocaten: mr. J.H.J. Bax en mr. S.C. Brackmann,

tegen

1 USP VASTGOED B.V.,

te Hoorn,

2. [gedaagde 1] ,

te Wognum,

3. MEDEMBLIK AAN ZEE PROJECTONTWIKKELING B.V.,

te Hoorn,

gedaagde partijen,

hierna samen te noemen: MAZ,

advocaten: mr. P. Schotman en mr. W. de Vis.

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 29 april 2024 met producties 1 tot en met 23;
- de conclusie van antwoord met producties 1 tot en met 36;
- de aanvullende productie 37 van MAZ;
- de mondelinge behandeling van 4 juni 2024, waarvan door de griffier aantekeningen zijn gemaakt;
- de pleitnota van de gemeente;
- de pleitnota van MAZ.

2 De uitgangspunten

2.1. Op 24 november 2014 hebben de gemeente en MAZ een koopovereenkomst gesloten voor de koop en levering van, kort gezegd, het oude gemeentehuis van de gemeente (hierna: de koopovereenkomst). Op grond van de koopovereenkomst moet MAZ het gemeentehuis herontwikkelen door de realisatie van woningen, appartementen, winkelruimte, een kleinschalig hotel met restaurant en parkeergelegenheid.

2.2. In 2015 is MAZ in overleg getreden met de gemeente met het verzoek om het plan en de bouwmogelijkheden aan te passen. Er was in het gebied volgens MAZ namelijk onvoldoende vraag naar winkelruimte. Naar aanleiding van dit overleg hebben partijen op 22 juli 2019 een addendum op de koopovereenkomst gesloten. Hierin staat onder andere:

De algehele feitelijke realisatie zal plaatsvinden binnen een termijn van uiterlijk twee jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en de door koper aan te vragen omgevingsvergunning onherroepelijk is.

[]

Verkoper kan de termijn van twee jaar in bijzondere gevallen verlengen, welke verlening niet op onredelijke gronden zal worden geweigerd.

Wanneer koper in gebreke blijft de [] verplichtingen na te komen, kan de gemeente het contract c.q. de gunning als ontbonden beschouwen [].

2.3. Op 19 februari 2021 is het oude gemeentehuis (met ondergrond e.d.) aan MAZ geleverd. Bij de levering zijn partijen een aantal wijzigingen op de oorspronkelijke koopovereenkomst overeengekomen. Deze wijzigingen staan opgenomen in de akte van levering. In artikel 6 onder c van de koopovereenkomst staat nu over de termijn van twee jaar voor realisatie van het project:

Partijen kunnen de termijn van twee jaar in bijzondere gevallen verlengen, welke verlenging niet op onredelijke gronden zal worden geweigerd.

- 2.4. Op 17 maart 2022 is de omgevingsvergunning onherroepelijk geworden. Ook het bestemmingsplan is in maart 2022 onherroepelijk geworden. Dit betekent dat de bouw in maart 2024 moest zijn afgerond.
- 2.5. Partijen hebben daarna contact met elkaar gehad over de voortgang van het project. In ieder geval op 25 mei 2023 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen partijen. In de notulen van dit gesprek staat onder andere vermeld:

We spreken af dat initiatiefnemer (MAZ) een brief stuurt aan de gemeente waarin zij aangeeft wat de stand van zaken is. Daarin kan zij eventueel aangeven dat door overmacht het niet lukt om de fatale termijn te halen en doet een verzoek tot uitstel daarvan. Een conceptversie van deze brief wordt in de projectgroep besproken.

- 2.6. Op 15 juni en 6 juli 2023 is opnieuw tussen partijen gesproken. Tijdens deze gesprekken hebben de gemeente en MAZ verder gesproken over verlening van de realisatietermijn en de verdere aanpak van het project.
- 2.7. Op 14 juli 2023 heeft MAZ per brief een verzoek tot verlenging van de realisatietermijn ingediend bij de gemeente.
- 2.8. Bij brief van 20 september 2023 heeft de gemeente het verzoek tot verlenging van de realisatietermijn afgewezen.
- 2.9. Op 19 oktober 2023 hebben partijen nogmaals overlegd. Volgens de notulen van dit overleg is gesproken over een nieuwe planning voor het project. De notulen vermelden, onder meer, dat partijen ervan uitgaan dat de bouw zal starten in het derde kwartaal van 2024.
- 2.10. Op 23 februari 2024 heeft MAZ aan de gemeente medegedeeld dat de bouw op vrijdag 8 maart 2024 zal gaan starten.
- 2.11. Op 4 maart 2024 heeft er een overleg plaatsgevonden tussen partijen. Tijdens dit gesprek heeft de gemeente MAZ er op gewezen dat, indien de feitelijke realisatie van het project niet binnen twee jaar plaatsvindt, de koopovereenkomst en daarbij behorende aanvullende afspraken zal ontbinden. Naar aanleiding hiervan heeft MAZ op 8 maart 2024 bij brief nogmaals verzocht de realisatietermijn te verlengen.
- 2.12. Bij brief van 12 maart 2024 heeft de gemeente MAZ medegedeeld dat zij de koopovereenkomst als ontbonden beschouwt.

3 Het geschil

- 3.1. De gemeente vordert samengevat dat de voorzieningenrechter:
1. MAZ veroordeelt om binnen 14 dagen na dagtekening van dit vonnis medewerking te verlenen aan de levering van de percelen kadastraal bekend gemeente Medemblik, sectie A, nrs. 3409, 3609, 4527 en 4595, gezamenlijke grootte van ca. 3.632 m², plaatselijk bekend als [adres] (hierna: de Percelen), aan de gemeente;
 2. de gemeente vervangende toestemming verleent voor de levering van de Percelen op grond van artikel 3:300 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (BW) als MAZ niet binnen 14 dagen medewerking verleent aan de levering van de Percelen aan De gemeente;

3. bepaalt dat dit vonnis op grond van artikel 3:300 lid 2 BW in de plaats zal treden van de door de notaris op te stellen akte van levering van de Percelen, voor zover het betreft het verlenen van toestemming van MAZ tot levering daarvan en voorts de gemeente in deze te benoemen als vertegenwoordiger van MAZ, om de noodzakelijke rechtshandelingen te verrichten en daarbij namens MAZ alle voor de levering van de Percelen noodzakelijke akten te ondertekenen;
4. MAZ verbiedt om op de Percelen (bouw)werkzaamheden te ontplooiën;
5. MAZ veroordeelt om de Percelen te ontruimen, ontruimd te houden en de geplaatste zaken binnen 7 dagen te verwijderen en verwijderd te houden,
6. bepaalt dat MAZ een dwangsom van 5.000,- verbeurt per dag of dagdeel dat zij niet voldoet aan de vorderingen 4) en 5), met een maximum van 100.000,-;
7. MAZ hoofdelijk veroordeelt in de proceskosten, inclusief de nakosten, te vermeerderen met de wettelijke rente.

3.2. De gemeente legt aan de vordering het volgende ten grondslag.

De ontbinding van de koopovereenkomst en de daarbij aanvullend gemaakte afspraken is rechtsgeldig. Uit het addendum bij de koopovereenkomst volgt dat de feitelijke realisatie van het project moest zijn afgerond binnen een termijn van twee jaar nadat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning onherroepelijk waren geworden. Die termijn is niet gehaald. De feitelijke realisatie van de plannen heeft in het geheel niet plaatsgevonden en zelfs nog niet gestart. MAZ is daarmee tekort geschoten in de nakoming van de koopovereenkomst. Er zijn geen bijzondere omstandigheden waardoor de realisatietermijn hoefde en kon worden verlengd. De door MAZ genoemde omstandigheden zijn niet bijzonder en vallen onder de risicosfeer van MAZ als ontwikkelaar die de herontwikkeling van de Percelen voor eigen rekening en risico realiseert. De gemeente mag krachtens het aanbestedingsrecht ook niet meewerken aan uitstel of wijziging van de plannen. Nu de koopovereenkomst is ontbonden, ontstaan er voor de gemeente en MAZ op grond van artikel 6:271 BW ongedaanmakingsverplichtingen. Die houden, kortgezegd, in dat MAZ de Percelen moet terugleveren aan de gemeente en dat de gemeente de koopprijs van de Percelen moet terugbetalen.

3.3. MAZ voert verweer. MAZ concludeert tot afwijzing van de vorderingen van De gemeente, met veroordeling van de gemeente in de kosten van deze procedure.

3.4. MAZ voert het volgende aan.

De gemeente kon en mocht de koopovereenkomst niet ontbinden. Uit artikel 6 onder c van de koopovereenkomst volgt namelijk dat beide partijen de termijn van twee jaar in bijzondere gevallen kunnen verlengen, en dat een verlenging niet op onredelijke gronden zal worden geweigerd. Van bijzondere gevallen is sprake. Eerst was er de coronacrisis. Vervolgens brak er oorlog uit in Oekraïne, met flinke prijsstijgingen en rentestijgingen tot gevolg. Als gevolg van de oorlog werd ook de levering van bouwmaterialen vertraagd. Door de coronacrisis en de oorlog daalde het consumentenvertrouwen sterk en nam de vraag naar fysieke winkelruimte verder af. Deze omstandigheden vallen niet simpelweg, zoals De gemeente stelt, onder het ondernemersrisico. De gemeente is nooit serieus ingegaan op het verzoek tot verlenging van de termijn en zij heeft daarom zelf niet aan haar verplichtingen voldaan door het verzoek tot verlenging van de realisatietermijn op onredelijke gronden geweigerd. De gemeente had de realisatietermijn moeten verlengen.

Daar komt bij dat bij de gemeente bekend was dat de bouwtijd voor een project als dit minimaal 18 maanden bedraagt. Nog tot in de zomer van 2023 zijn er gesprekken gevoerd over de uitvoering van het bouwplan. De gemeente wist tijdens deze gesprekken dat het project nooit voor maart 2024 afgerond zou zijn en dat een verlenging dus vereist was. Tijdens de gesprekken heeft de gemeente zelf de mogelijkheid besproken dat MAZ een brief zou sturen om een verlenging van de realisatietermijn te verzoeken. De conceptbrief is tijdens het gesprek op 15 juni 2023 zelfs nog besproken, voordat MAZ deze naar de gemeente verstuurde. Ook nadat de gemeente de verlenging van de realisatietermijn had geweigerd, hebben partijen nog gesproken over het project. Zo ook op 19 oktober 2023. Uit de notulen van dit gesprek blijkt dat partijen streven naar een start van de bouw in het derde kwartaal van 2024. Ook deze omstandigheden maken dat de gemeente de verlenging van de realisatietermijn

op onredelijke gronden heeft geweigerd.

3.5. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

4 De beoordeling

- 4.1. Het gaat hier om een in kort geding gevorderde voorlopige voorziening. De rechter moet daarom eerst beoordelen of de gemeente ten tijde van dit vonnis bij die voorziening een spoedeisend belang heeft. Dat is het geval. Uit wat de gemeente heeft aangevoerd, blijkt dat het oude gemeentehuis gezichtsbepalend voor het centrum van Medemblik is en dat dit al jaren leeg staat. Voor de gemeente en de inwoners van Medemblik is het van belang dat het voormalige gemeentehuis zo spoedig mogelijk weer een functie krijgt.
- 4.2. Daarnaast geldt dat de rechter in dit kort geding moet beoordelen of de vorderingen in de bodemprocedure een zodanige kans van slagen hebben, dat vooruitlopend daarop toewijzing van de voorlopige voorziening gerechtvaardigd is. Als uitgangspunt geldt bovendien dat in deze procedure geen plaats is voor bewijslevering.
- 4.3. De voorzieningenrechter zal de vorderingen van de gemeente afwijzen. Hierna legt hij uit waarom.
- 4.4. Ter beoordeling ligt voor de vraag of met een voldoende mate van zekerheid in een bodemprocedure zal worden geoordeeld dat de koopovereenkomst (met aanvullende afspraken) tussen partijen rechtsgeldig is ontbonden en of MAZ daardoor de Percelen aan de gemeente moet terugleveren. Hoewel de gemeente heeft gesteld dat wijzigingen van de koopovereenkomst in strijd zijn met het aanbestedingsrecht, ligt niet ter beantwoording voor de vraag of de gemeente akkoord moet gaan met een bepaalde wijziging van de koopovereenkomst en of een dergelijke wijziging in het kader van het aanbestedingsrecht toelaatbaar is.
- 4.5. Bij de beoordeling van de vraag of een overeenkomst kan worden ontbonden, staat voorop dat iedere tekortkoming van een partij in de nakoming van een van haar verbintenissen de wederpartij de bevoegdheid geeft de overeenkomst te ontbinden. Dit is slechts anders indien de tekortkoming deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt. Dit betekent, kort gezegd, dat slechts een tekortkoming van voldoende gewicht recht geeft op ontbinding van de overeenkomst. Of ontbinding van de overeenkomst gerechtvaardigd is, moet worden beoordeeld aan de hand van alle omstandigheden van het geval. Dat bij beantwoording van de vraag of de ontbinding gerechtvaardigd is, alle omstandigheden van het geval van belang kunnen zijn, brengt ook mee dat niet op voorhand aan één gezichtspunt een beslissende rol, ongeacht de overige omstandigheden van het geval, kan worden toegekend (zie HR 28 september 2018, ECLI:NL:HR:2018:1810).
- 4.6. Onmiskenbaar is dat MAZ de overeengekomen termijn om het project te realiseren niet heeft gehaald. Immers, dat had in maart 2024 moeten zijn. Terecht stelt de gemeente dat er zelfs geen begin is gemaakt met de werkzaamheden ter plaatse. Daaruit kan echter nog niet worden afgeleid dat ontbinding van de koopovereenkomst gerechtvaardigd is. Zo twisten partijen over de vraag of (de gevolgen van) de coronacrisis en het uitbreken van de oorlog in Oekraïne bijzondere omstandigheden zijn die hadden moeten leiden tot een akkoord van de gemeente met verlenging van de realisatietermijn (zie hiervoor onder 2.3).
- 4.7. De voorzieningenrechter is hierover van oordeel dat het een feit van algemene bekendheid is dat de coronacrisis en de oorlog in Oekraïne gevolgen hebben gehad voor, onder meer, de aanvoer en de kosten van (bouw)grondstoffen. In het kader van dit kort geding is niet duidelijk in welke mate dit gevolgen heeft gehad voor de kosten van de realisatie van het project en wat de verdere gevolgen zijn voor de realisatie van het project en de interesse van kopers. Met de gemeente is de

voorzieningenrechter het eens dat MAZ het ondernemersrisico voor het project draagt, maar dat laat onverlet dat de genoemde coronacrisis en/of de oorlog in Oekraïne bijzondere omstandigheden kunnen zijn die ertoe (hadden) moeten leiden dat MAZ een langere termijn voor de realisatie van het project had moeten krijgen. Dat zal in een eventueel te voeren bodemprocedure moeten blijken.

4.8. Daar komt bij dat partijen sinds het sluiten van de koopovereenkomst regelmatig contact hebben gehad over het project. Ook in de maanden mei 2023 tot en met juli 2023. Hierover heeft MAZ onbetwist aangevoerd dat daarbij niet alleen is gesproken over de stand van zaken en de tegenvallende verkoop van de geplande winkelruimtes, maar dat er ook is gesproken over het indienen van een verzoek tot verlenging van de realisatietermijn. Onbetwist heeft de gemeente gelaten dat de gemeente de suggestie heeft gedaan dat MAZ een conceptbrief zou opstellen en dat deze brief dan in de projectgroep besproken zou worden, waarna MAZ de brief officieel naar de gemeente zou sturen. Verder heeft de gemeente onbetwist gelaten dat partijen er op 19 oktober 2023 van uit gingen dat de realisatie zou beginnen in het derde kwartaal van 2024 (zie hiervoor 2.9). Deze feiten en omstandigheden zullen meewegen bij de vraag of ontbinding van de koopovereenkomst gerechtvaardigd is. Binnen het kader van dit kort geding is onvoldoende aannemelijk dat die afweging uitvalt in het voordeel van de gemeente. Met andere woorden; onvoldoende aannemelijk is dat de ontbinding van de koopovereenkomst door de gemeente in een bodemprocedure zal standhouden.

4.9. Dit betekent dat de voorzieningenrechter dat de vorderingen van de gemeente in een te voeren bodemprocedure niet een zodanige kans van slagen hebben, dat vooruitlopend daarop toewijzing van de voorlopige voorziening gerechtvaardigd is. De vorderingen van de gemeente worden afgewezen.

4.10. De gemeente is in het ongelijk gesteld en moet daarom de proceskosten (inclusief nakosten) betalen.

De proceskosten van MAZ worden begroot op:

- griffierecht	688,00	
- salaris advocaat	1.107,00	
- nakosten	178,00	(plus de verhoging zoals vermeld in de beslissing)
Totaal	1.973,00	

5 De beslissing

De voorzieningenrechter

5.1. wijst de vorderingen van de gemeente af,

5.2. veroordeelt de gemeente in de proceskosten van 1.973,00, te betalen binnen veertien dagen na aanschrijving daartoe, te vermeerderen met 92,00 plus de kosten van betekening als de gemeente niet tijdig aan de veroordelingen voldoet en het vonnis daarna wordt betekend,

5.3. verklaart dit vonnis ten aanzien van de proceskosten uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. J.H. Gisolf en in het openbaar uitgesproken op 18 juni 2024.