Dit document is afgedrukt via IBRTracker op 12-6-2020 en uitsluitend bedoeld voor licentiehouder info@shadv.nl.

Deel deze actualiteit (https://twitter.com/intent/tweet?text=Intentieovereenkomst rechtsgeldig opgezegd%20&via=Instituut_BR&url=http://www.ibrtracker.nl/actualiteit/33359) (https://www.linkedin.com/shareArticle?mini=true&url=http://www.ibrtracker.nl/actualiteit/33359&title=Intentieovereenkomst rechtsgeldig opgezegd%20&source=IBR Tracker) (https://www.facebook.com/sharer/sharer.php?u=http://www.ibrtracker.nl/actualiteit/33359&t=IBR Tracker%20Intentieovereenkomst rechtsgeldig opgezegd%20) (mailto:?subject=IBR Tracker Actualiteit delen&body=Ik vond deze actualiteit in IBR Tracker:%0D%0Ahttp://www.ibrtracker.nl/actualiteit/33359)

Actualiteiten Bouwrecht
Jurisprudentie privaatrecht

Intentieovereenkomst rechtsgeldig opgezegd

Publicatiedatum: 08-01-2019

De gemeente Oudewater (hierna: de Gemeente) heeft in 2013 het voornemen om over te gaan tot de herontwikkeling van een (nieuwe) zwemvoorziening. Daartoe heeft de Gemeente verschillende partijen uitgenodigd om een plan in te dienen. Twee partijen, waaronder projectontwikkelaar PSI (toen onder de naam Ceifer, hierna: de Projectontwikkelaar), dienen daadwerkelijk een plan in bij de Gemeente.

De Gemeenteraad (hierna: de Raad) heeft in de vergadering van 30 oktober 2014 het College opgedragen beide plannen nader uit te werken, zodat de plannen goed tegen elkaar kunnen worden afgewogen. Een adviesbureau heeft vervolgens onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van beide plannen. Het plan van de Projectontwikkelaar tot de bouw van een openluchtzwembad in combinatie met woningen op de locatie Statenland voldeed volgens het adviesbureau overwegend aan het toetsingskader van de Raad. Daarbij tekende het adviesbureau wel aan dat er mogelijke beperkingen in verband met de geluidswetgeving zouden kunnen bestaan ten aanzien van de gekozen locatie Statenland. Een mogelijkheid zou volgens het adviesbureau kunnen zijn om de zwemvoorziening te realiseren op een andere locatie, namelijk Noort Syde II. Het andere ingediende plan tot de bouw van een overdekt zwembad in combinatie met woningen voldeed op meerdere aspecten niet, volgens het onderzoek van het adviesbureau.

Naar aanleiding van de bevindingen van het adviesbureau, heeft het College aan de Raad het voorstel gedaan tot het besluiten van het in gang zetten van de voorbereidingen voor de realisatie van een openluchtzwembad met als locatie Noort Syde II. De Raad heeft conform dit voorstel beslist bij raadsbesluit d.d. 9 juli 2015.

De Gemeente sluit op 18 februari 2016 een intentieovereenkomst met de Projectontwikkelaar. Het doel van deze intentieovereenkomst is het nader uitwerken van het plan tot de herontwikkeling van de zwemvoorziening. Op grond van deze overeenkomst heeft het College een inspanningsverplichting op zich genomen om met de Projectontwikkelaar tot een planvoorstel te komen zodat vervolgovereenkomsten ten behoeve van de herontwikkeling van de zwemvoorziening gesloten zouden kunnen worden. In deze

intentieovereenkomst is tevens vastgelegd wanneer de intentieovereenkomst opgezegd kan worden, alsmede de vergoeding in geval van opzegging.

De Projectontwikkelaar heeft vervolgens een tweede adviesbureau ingeschakeld om te kijken naar de haalbaarheid van de realisatie van het openluchtzwembad op Noort Syde II. De uitkomst van dit onderzoek is dat de locatie Statenland het beste scoort. De Projectontwikkelaar heeft het plan op basis van dit advies aangepast naar de locatie Statenland.

De Projectontwikkelaar heeft het vernieuwde plan in januari 2017 aan het College gepresenteerd. Het College is positief en heeft het plan voorgelegd aan de Raad. De Raad heeft het College in de raadsvergadering van 16 februari 2017 opgedragen om verdere uitwerking van het plan te staken. Het plan van de Projectontwikkelaar wijkt te veel af van het eerdere raadsbesluit van 9 juli 2015. Ook wenst de Raad geen koppeling tussen de bouw van het openluchtzwembad en de woningen.

De intentieovereenkomst is vervolgens door het College opgezegd per 1 januari 2018. De Projectontwikkelaar heeft zich op het standpunt gesteld dat de opzegging in strijd was met de intentieovereenkomst. De Gemeente heeft daarop geantwoord dat zij nog steeds wilde meewerken aan een plan dat paste binnen de door de Raad gestelde kaders. Dit was geen optie voor de Projectontwikkelaar. De Projectontwikkelaar en de Gemeente hebben daarna tevergeefs gepoogd om het geschil te beëindigen, hetgeen heeft geleid tot deze procedure.

In de eerste plaats overweegt de Rechtbank dat alleen het College aan de intentieovereenkomst was gebonden. De intentieovereenkomst is gesloten namens de Gemeente door het College. Ook is de intentieovereenkomst vooraf niet ter goedkeuring aan de Raad voorgelegd. Alleen het handelen of nalaten van het College is dus van belang voor de vraag of sprake is van een tekortkoming of een onrechtmatige daad van de Gemeente.

De Rechtbank oordeelt dat het College de intentieovereenkomst mocht opzeggen. De opzegging is geen tekortkoming of een onrechtmatige daad jegens de Projectontwikkelaar. In de intentieovereenkomst is een voorbehoud gemaakt dat medewerking van de Raad zal worden gevraagd/verleend tenzij de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente ander handelen vereist. Dit voorbehoud ziet naar het oordeel van de Rechtbank op alle gevallen waarbij de Raad haar medewerking niet verleend, nu een beperking op dit voorbehoud niet expliciet uit de overeenkomst volgt. De Rechtbank volgt de Projectontwikkelaar dan ook niet in haar stelling dat opzegging van de overeenkomst slechts mogelijk was als de Raad wegens planologische of financiële redenen niet akkoord zou gaan.

Op het moment van opzeggen stond vast dat tussen de Gemeente en de Projectontwikkelaar geen vervolgovereenkomsten ten behoeve van de herontwikkeling van de zwemvoorziening zouden worden gesloten. Op grond van een redelijke uitleg van de overeenkomst kan naar het oordeel van de Rechtbank in dat geval een voortijdige opzegging geoorloofd zijn, mits de opzegging niet gelegen is in tekortschietende inspanningen van het College. Naar het oordeel van de Rechtbank heeft het College de op haar rustende inspanningsverplichting op grond van de intentieovereenkomst niet geschonden. De overeenkomst mocht voortijdig opgezegd worden.

Van een onrechtmatige daad is evenmin sprake. De Intentieovereenkomst is rechtsgeldig opgezegd door het College. Naar het oordeel van de rechtbank heeft de Raad geen vertrouwen gewekt dat zij over zou gaan tot

het sluiten van nadere overeenkomsten. Ook het College heeft geen vertrouwen gewekt dat de Raad zou instemmen met het plan.

De Projectontwikkelaar vordert een volledige vergoeding van de door haar gemaakte kosten ter uitvoering van de intentieovereenkomst. Naar het oordeel van de Rechtbank was er geen sprake van een tekortkoming of onrechtmatige daad. De Projectontwikkelaar heeft zodoende alleen recht op een vergoeding zoals deze is overeengekomen in de intentieovereenkomst.

R.M.P. (Rixt) Holsbrink
www.severijnhulshof.nl (http://www.severijnhulshof.nl)

Voor de volledige tekst van deze uitspraak klik hier. (http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBMNE:2018:6109)

Bron: Rb. Midden-Nederland 12 december 2018, ECLI:NL:RBMNE:2018:6109

Brondatum: 12-12-2018

Deel deze actualiteit (https://twitter.com/intent/tweet?text=Intentieovereenkomst rechtsgeldig opgezegd%20&via=Instituut_BR&url=http://www.ibrtracker.nl/actualiteit/33359) (https://www.linkedin.com/shareArticle?mini=true&url=http://www.ibrtracker.nl/actualiteit/33359&title=Intentieovereenkomst rechtsgeldig opgezegd%20&source=IBR Tracker) (https://www.facebook.com/sharer/sharer.php?u=http://www.ibrtracker.nl/actualiteit/33359&t=IBR Tracker%20Intentieovereenkomst rechtsgeldig opgezegd%20) (mailto:?subject=IBR Tracker Actualiteit delen&body=Ik vond deze actualiteit in IBR Tracker:%0D%0Ahttp://www.ibrtracker.nl/actualiteit/33359)