

**AANTEKENEN**

5.1.2e en 5.1.2e  
5.1.2e  
5.1.2e 5.1.2e

**Tevens per e-mail:** 5.1.2e@gmail.com en  
5.1.2e@hotmail.com

Nijmegen, 7 maart 2025

**Ons kenmerk**  
Nijmegen/ Kavels Zuiderveld West  
20250285 - 4093555/1 - AK/ea

**Telefoonnummer**  
024 - 382 84 44

**E-mail**  
5.1.2e@hekkelman.nl;  
5.1.2e@hekkelman.nl

**Faxnummer**  
024 - 382 83 88

Geachte 5.1.2e en 5.1.2e,

Onze cliënte, de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Nijmegen (hierna: 'de Gemeente'), heeft ons verzocht om te reageren op uw e-mail aan de Gemeente van 8 februari 2025. Hierbij voldoen wij aan dat verzoek.

**A. Inleiding**

U heeft zich in uw e-mail aan de Gemeente van 8 februari 2025 op het standpunt gesteld dat de Gemeente is gehouden om kavel 22 van het project Zuiderveld West in Nijmegen rechtsgeldig aan u aan te bieden.

Voorts bent u van mening dat de Gemeente is gehouden om het optietraject met betrekking tot dit kavel dat gaande is met een ander persoon stil te leggen. De achtergrond daarvan is dat u van mening bent dat de Gemeente op 6 februari 2025 een optie tot koop van kavel 22 aan u heeft aangeboden. U zou op dit aanbod instemmend hebben gereageerd.

In deze brief zullen wij uiteenzetten dat de Gemeente niet is gehouden om aan uw verzoeken te voldoen.

Ten eerste is de Gemeente niet gehouden om aan uw verzoeken te voldoen, omdat de Gemeente in haar e-mail van 6 februari 2025 géén aanbod tot het verlenen van een optie op kavel 22 aan u heeft gedaan. De Gemeente heeft in deze e-mail slechts gepolst of u interesse zou hebben in de op dat moment ogenschijnlijk laatst overgebleven kavel (lees:

kavel 22). U kunt daarom geen rechten aan de betreffende e-mail van de Gemeente ontleen.

Ten tweede is de Gemeente niet gehouden om aan uw verzoeken te voldoen, omdat in de inschrijvingsvoorwaarden nadrukkelijk is vastgelegd dat de persoon die op basis van de loting het hoogste lot heeft als eerste een keuze mag maken uit de beschikbare kavels die behoren tot het project Zuiderveld West. De persoon die op basis van de loting een hoger lot heeft ontvangen, heeft dan ook het recht op de eerste keuze. De keuze van deze persoon is (uiteindelijk) gevallen op kavel 22. Om die reden heeft de Gemeente aan deze persoon een optieovereenkomst voor kavel 22 aangeboden. De Gemeente heeft inmiddels van deze persoon ook een ondertekende optieovereenkomst retour ontvangen.

Ten derde is de Gemeente niet gehouden om aan uw verzoeken te voldoen, omdat dit verzoek rechtstreeks indruist tegen de bevoegdheidsregels die volgen uit de Gemeentewet.

## **B. Relevante feiten en omstandigheden**

De Gemeente is eigenaar van tien bouw kavels bestemd voor de realisatie van een woning aan de Federico Fellinistraat en de Griftdijk in de wijk Zuiderveld-West. De Gemeente heeft in het kader van de verkoop van deze bouw kavels een inschrijfprocedure opgetuigd met als doel het aantal belangstellenden voor de betreffende kavels te peilen. Als uit de inschrijfprocedure een overschot aan belangstellenden volgt, gaat de Gemeente over tot loting.

In casu heeft de inschrijving voor de kavels op 19 december 2024 plaatsgevonden. Naar aanleiding van de inschrijving is gebleken dat er een overschot aan belangstellenden is. Om die reden is de Gemeente overgegaan tot loting.

In de inschrijfvoorwaarden is over de loting onder meer het volgende vastgelegd:

*"Wie het hoogste lot heeft, heeft de eerste keuze uit alle kavels. Het tweede hoogste lot heeft de tweede keuze uit alle kavels etc."*

Voorts is in de inschrijfvoorwaarden het volgende vastgelegd:

*"Aansluitend aan de loting – mag de inschrijver met het nummer 1 als eerste een optieovereenkomst aangaan. Wordt deze optie niet verzilverd, dan gaat het recht tot het nemen van een optie over naar de eerstvolgende inschrijver van de lotinglijst."*

De loting heeft vervolgens op 15 januari 2025 ten overstaan van één van de notarissen van Hekkelman Notarissen N.V. plaatsgevonden. Tijdens deze loting bent u op plek 14 geëindigd.

De Gemeente heeft daarom eerst contact gehad met de persoon die op basis van de loting een hoger lot heeft. De persoon die met de loting op plek 13 is geëindigd, heeft in eerste instantie laten weten interesse te hebben in kavel 20.



Vervolgens heeft de Gemeente bij u telefonisch gepolst of u interesse heeft in de resterende kavel 22, voor zover deze kavel nog beschikbaar zou zijn. U was telefonisch evenwel niet bereikbaar. Om die reden heeft de Gemeente ook per e-mail van 6 februari 2025 om 16.41 uur bij u gepolst of u interesse heeft in kavel 22. Dit is dan ook te lezen in de betreffende e-mail van de Gemeente, waarin zij het volgende aan u heeft gevraagd:

*"Willen jullie mij laten weten of jullie een optie willen op deze kavel?"*

In de tussentijd heeft de persoon die met de loting is geëindigd op plek 13 (en die dus een hoger lot dan u heeft) laten weten dat hij toch zijn keuze heeft laten vallen op kavel 22. Gelet op het feit dat deze persoon tijdens de loting een hoger lot heeft ontvangen, heeft deze persoon de eerste keuze voor kavel 22. Om deze reden heeft de Gemeente vervolgens op 7 februari 2025 aan deze persoon een schriftelijke optieovereenkomst aangeboden.

Deze optieovereenkomst is door deze persoon ook ondertekend retour gezonden aan de Gemeente.

De Gemeente heeft u op 7 februari 2025 rond 12.28 uur telefonisch in kennis gesteld van het feit dat kavel 22 niet langer beschikbaar is, omdat de persoon die met de loting op plek 13 is geëindigd (alsnog) zijn keuze op kavel 22 heeft laten vallen. De Gemeente heeft daarbij tevens laten weten dat kavel 20 nog wel voor u beschikbaar is.

Aansluitend heeft u per e-mail van 8 februari 2025 laten weten dat u van de Gemeente verlangt dat het optietraject van kavel 22 wordt stilgelegd en dat u van mening bent dat de Gemeente een optie voor kavel 22 aan u moet aanbieden.

De Gemeente wenst allereerst op te merken dat zij het betreurt dat u teleurgesteld bent over de gang van zaken. Deze mededeling laat echter onverlet dat de Gemeente niet is gehouden om het optietraject met betrekking tot kavel 22 stil te leggen en aan u een optie aan te bieden voor kavel 22. Hierna zal de Gemeente dat toelichten.

### **C. Juridisch kader**

In de wet (lees: artikel 6:217 BW) is vastgelegd dat een overeenkomst tot stand komt door een aanbod van de ene partij en een aanvaarding van de andere partij. Uit de wet (zie artikel 3:37 BW) volgt dat zowel een aanbod als een aanvaarding vormvrij kan geschieden.

Verder volgt uit de wet dat niet iedere uitspraak van de Gemeente kan worden gezien als een aanbod. Van een aanbod is namelijk slechts sprake als wordt voldaan aan verschillende vereisten:

1. er moet een voorstel tot het sluiten van een overeenkomst worden gedaan;
2. het voorstel moet zijn gericht tot één of meer bepaalde personen;
3. het voorstel moet voldoende bepaald zijn;

4. uit het voorstel moet de wil van de Gemeente blijken om te worden gebonden aan een aanvaarding.

In casu voldoet het bericht van de Gemeente waaruit blijkt dat de Gemeente een inschrijfprocedure en een loting heeft uitgevaardigd niet aan de hiervoor genoemde vereisten. Dit bericht is immers (slechts) bedoeld om het aantal belangstellenden voor de beschikbare kavels te peilen. Dat blijkt ook nadrukkelijk uit de tekst van de inschrijfvoorwaarden.

Ook de e-mail van de Gemeente van 6 februari 2025 om 16.41 uur voldoet niet aan deze vereisten. De betreffende e-mail is slechts verstuurd om te polsen of u interesse zou hebben in de ogenschijnlijk laatst overgebleven kavel 22, voor zover die beschikbaar zou zijn. De Gemeente heeft u deze e-mail gestuurd, omdat u in uw inschrijfformulier kavel 22 niet heeft benoemd als één van de drie kavelnummers waar uw voorkeur naar uitgaat. In de e-mail van de Gemeente van 6 februari 2025 16.41 uur is verder het volgende vastgelegd:

*"Willen jullie mij laten weten of jullie een optie willen op deze kavel?"*

Uit deze vraag volgt niet dat de Gemeente met haar e-mail een voorstel heeft gedaan om een optieovereenkomst te sluiten. Daarmee wordt niet voldaan aan het vereiste onder 1. Evenmin volgt uit deze e-mail dat de Gemeente de wil heeft gehad om bij een bevestigende reactie vanuit uw zijde direct gebonden te zijn aan een optieovereenkomst. Daardoor is ook niet voldaan aan het vereiste onder 4.

Aangezien zowel het bericht van de Gemeente waaruit blijkt dat de Gemeente een inschrijfprocedure en een loting heeft uitgevaardigd als de e-mail van de Gemeente van 6 februari 2025 om 16.41 uur niet voldoet aan de hiervoor genoemde vereisten van artikel 6:217 BW, heeft de Gemeente in casu géén aanbod tot het sluiten van een optieovereenkomst in de zin van artikel 6:217 BW aan u gedaan.

Dit heeft tot gevolg dat uw e-mail van 7 februari 2025 om 10.53 uur ook niet kwalificeert als een aanvaarding in de zin van artikel 6:217 BW. Zodoende is er géén optieovereenkomst tussen u en de Gemeente tot stand gekomen. De Gemeente heeft u immers geen aanbod gedaan (lees: er is geen optie aangeboden), maar de Gemeente heeft slechts uw eventuele belangstelling voor kavel 22 gepolst.

Bovendien heeft de Gemeente nadien ook geen optieovereenkomst aan u aangeboden (lees: aan u is uiteindelijk géén aanbod in de zin van artikel 6:217 BW gedaan), omdat de persoon die met de loting op plek 13 is geëindigd alsnog heeft laten weten te kiezen voor kavel 22.

Zoals gezegd heeft de Gemeente vervolgens aan deze persoon een optieovereenkomst aangeboden die ondertekend retour is gekomen. Met andere woorden: de Gemeente heeft aan de persoon die met de loting een hoger lot heeft ontvangen wél een optieovereenkomst aangeboden, die vervolgens rechtsgeldig tot stand is gekomen.



Zoals reeds eerder aangegeven heeft de Gemeente in de inschrijfvoorwaarden ook nadrukkelijk vastgelegd dat de partij die met de loting een hoger lot heeft ontvangen, de kans heeft om een kavel te kiezen. In casu heeft de Gemeente simpelweg uitvoering gegeven aan die voorwaarde.

Tot slot merken wij namens de Gemeente nog op dat er op basis van de wet (lees: artikel 160 en artikel 171 Gemeentewet) strikte regels gelden voor het sluiten van overeenkomsten door de Gemeente. Op grond van die regels is in beginsel slechts de burgemeester bevoegd om de Gemeente te binden aan privaatrechtelijke overeenkomsten. Een gemeenteambtenaar is in ieder geval niet bevoegd om namens de Gemeente overeenkomsten te sluiten. De e-mail van de Gemeente van 6 februari 2025 om 16.41 uur is echter wél van een ambtenaar afkomstig. Ook om deze reden kan de voornoemde e-mail er niet toe leiden dat er een optieovereenkomst tussen de Gemeente en u is ontstaan.

#### **D. Hoe nu verder?**

Al met al betreurt de Gemeente de gang van zaken. Dat neemt echter niet weg dat de Gemeente niet kan voldoen aan uw wens om u alsnog een optieovereenkomst voor kavel 22 aan te bieden. De Gemeente heeft voor kavel 22 immers al een optieovereenkomst met de persoon die op basis van de loting op plek 13 is geëindigd, gesloten. De Gemeente is gehouden – en zij zal dat ook doen – om het optietraject met deze persoon te vervolgen.

Uiteraard is de Gemeente nog steeds bereid om kavel 20 van het project Zuiderveld-West aan u aan te bieden. U heeft eerder echter aangegeven daarin geen interesse te hebben. Wij vernemen echter graag **binnen één (1) week na dagtekening van deze brief** of u alsnog interesse in kavel 20 heeft.

Als wij binnen de hiervoor genoemde termijn géén reactie van u vernemen, dan gaat de Gemeente er van uit dat u géén interesse in dit kavel heeft. Alsdan zal de Gemeente dit kavel aanbieden aan de partij die op basis van de loting een lager lot heeft ontvangen.

Mogen wij van u vernemen?

Met vriendelijke groet

Hekkelman Advocaten N.V.

5.1.2e

Advocaten

5.1.2e

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

| Wet               | Artikel              | Omschrijving                                    | Pagina's |
|-------------------|----------------------|---|----------|
| Wet open overheid | Art. 5.1 lid 2 sub e | De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer | 1, 5     |