

Gemeente Hilversum

De burgemeester van Hilversum, de heer Van den Top

Postbus 9900

1201 GM Hilversum

Hilversum, 7 juli 2025

Onderwerp: **Vertrouwelijke melding** vermoeden van een integriteitsschending 5.1.2.i de gemeente Hilversum

Geachte burgemeester, beste Gerhard,

5.1.2.i u
vertrouwelijk op de hoogte te stellen van een ernstig vermoeden van integriteitsschending, mogelijk vallend onder de definitie van 5.1.2.i binnen de organisatie van 5.1.2.i gemeente.

Het betreft een situatie waarbij een pand (Leeuwerikstraat 33A) met daarbij behorende grond van de gemeente op 3 november 2020 voor slechts EUR 22.000 is verkocht aan een duivenvereniging die het pand van de gemeente huurde. Dit zonder enig formeel juridisch inhoudelijk goed beding om de belangen van 5.1.2.i gemeente, zoals het waarborgen van een maatschappelijke nuts- of verenigingsdoelstelling van het pand, veilig te stellen. Op dezelfde dag, lees binnen 2 minuten na de levering van het pand door de gemeente, is door de duivenvereniging het pand doorverkocht en in eigendom overgedragen, via dezelfde notaris als van de verkoop door de gemeente aan de duivenvereniging, aan de 5.1.2.e voor een koopprijs van EUR 102.000. Een commerciële vastgoedeigenaar die het pand binnen afzienbare termijn verhuurde aan een Pools bedrijf die daarvoor van de gemeente ook binnen afzienbare termijn de daarvoor passende vergunningen verkreeg. Het pand is nooit voor openbare verkoop aangeboden en/of aan de bewoner van het pand aan de 5.1.2.e 5.1.2.e aangeboden. Dit terwijl deze eigenaar het pand, dat als het ware 5.1.2.e graag had willen kopen en dit aan de gemeente en de duivenvereniging kenbaar had gemaakt.

5.1.2.i

5.1.2.i Zo blijkt pas later dat het volledige pand en de grond van de gemeente is geweest en niet slechts de grond zoals in de "Tijdslijn" wordt gesuggereerd en in het Voorstel dat de gemeente aan De Raad heeft voorgelegd ter besluitvorming (nr. 1567668).

Daar komt nog bij dat er 5.1.2.i

5.1.2.i

5.1.2.i

Ook is rondom de behandeling van de casus in de Raad de WOZ-waarde van het pand ineens gestegen naar zo'n 4,5 ton. Hierdoor is het pand ineens wel heel snel in waarde gestegen.

5.1.2.i

De signalen zijn dusdanig concreet dat 5.1.2.i wenselijk acht dat er nader 5.1.2.i onderzoek wordt verricht.

5.1.2.i verzoekt u dringend om:

1. deze melding vertrouwelijk te behandelen;
2. te bevestigen dat u deze melding heeft ontvangen en serieus in behandeling neemt;
3. 5.1.2.i te informeren over het vervolgtraject en de wijze waarop dit vermoedelijke integriteitsprobleem wordt opgepakt 5.1.2.i
5.1.2.i
4. 5.1.2.i

5.1.2.i

5.1.2.i vanzelfsprekend bereid 5.1.2.i waarnemingen en eventuele onderliggende informatie, tezamen met 5.1.2.i nader toe te lichten in een vertrouwelijk gesprek. Indien gewenst, 5.1.2.i 5.1.2.i melding tevens extern te doen in het kader van de Wet bescherming klokkenluiders, artikel 162 Wetboek van Strafvordering, Gemeentewet artikel 15 e.v. en diverse gedragscodes en indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven.

5.1.2.i vertrouw ik erop dat u deze melding met de vereiste zorgvuldigheid en discretie behandelt, in het belang van de integriteit van 5.1.2.i lokaal bestuur.

Hartelijke groet,

5.1.2.i

5.1.2.i

5.1.2.i

5.1.2.i

DATUM 14 juli 2025
ZAAKNUMMER 1851611
UW KENMERK -
UW BRIEF VAN -
BIJLAGEN

BETREFT Melding vermoeden integriteitsschending 5.1.2.i binnen gemeente

Geacht 5.1.2.i

Ik heb kennis genomen van de brief van 5.1.2.i
5.1.2.i In deze brief 5.1.2.i mij vertrouwelijk op de hoogte van een ernstig vermoeden van
een integriteitsschending 5.1.2.i de organisatie van 5.1.2.i
gemeente.

De aanleiding hiervoor is de verkoop van het pand aan de Leeuwerikstraat 33A op 3 november 2020 en
de directe doorverkoop hiervan tegen een substantieel hoger bedrag en de latere sterke stijging van de
WOZ-waarde. 5.1.2.i

5.1.2.i Dit is nog verder bevestigd na navraag door 5.1.2.i
bij leden van de duivenvereniging en de buurtvereniging. 5.1.2.i bereid 5.1.2.i waarnemingen en
eventuele onderliggende informatie nader toe te lichten in een vertrouwelijk gesprek.

Ik neem deze melding uiterst serieus. Daarom wil ik graag hierover in gesprek en ik zou het erg op prijs
stellen als 5.1.2.i aanwezig kunnen zijn. 5.1.2.i
5.1.2.i de gemeentesecretaris aanwezig zijn. In dit gesprek hoor ik
graag meer over de onderliggende informatie waarover 5.1.2.i en wil ik bespreken welke
vervolgstappen noodzakelijk zijn.

De ambtelijke en bestuurlijke integriteit van de gemeente ligt mij nauw aan het hart. Ik zal daarom alles
in het werk stellen om de melding zorgvuldig te onderzoeken en waar nodig direct maatregelen nemen.

Ik zal mijn secretariaat vragen een afspraak in te plannen. Houd er rekening mee dat het gelet op de
vakantieperiode iets langer kan duren voordat er een moment is waarop een ieder beschikbaar is.

Met vriendelijke groet,

Gerhard van den Top, burgemeester

Op 25 aug 2025 om 09:57 heeft Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl> het volgende geschreven:

Hallo Gerhard,

Bedankt voor je bericht. Mijn weekend was heel aangenaam. Hopelijk wordt het probleem met iBabs snel voor je verholpen.

Pilar heeft mij inderdaad geïnformeerd over onderstaand. Ik zal vragen een afspraak te laten plannen. Vind jij het fijn dat we dit nog even voor bespreken of dat ik alvast navraag laat doen over deze casus?

Hartelijke groet,

Thomas

Van: Top, Gerhard van den <g.vandentop@hilversum.nl>

Verzonden: zondag 24 augustus 2025 22:01

Aan: Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>

Onderwerp: Fwd: VERTROUWELIJK Melding van een vermoeden van een integriteitsschending 5.1.2.i
de gemeente Hilversum

Goedenavond Thomas,

Hopelijk heb je van een fijn weekend kunnen genieten.

Bij mij was er onverwachte extra rust doordat ik na in de afgelopen weken twee x hulp van onze IT mensen dit weekend niet in IBabs kwam. Morgenochtend gaan we het weer proberen.

Ik kom op de lijn in verband met onderstaand dossier. Mijn inschatting is dat je op de hoogte bent.

Aangezien Pilar pas op 8 september weer aan de slag is lijkt het mij goed dat jij in de komende week met vervolgstappen komt zodat we een datum voorstel kunnen doen voor een gesprek met 5.1.2.i en 5.1.2.i
5.1.2.i

Pak jij dit op?

Dankjewel en tot morgen,

Gerhard

Begin doorgestuurd bericht:

Van: 5.1.2.i <5.1.2.i@5.1.2.i>

Datum: 22 augustus 2025 om 11:09:29 CEST

Aan: "Top, Gerhard van den" <g.vandentop@hilversum.nl>, burgemeester
<burgemeester@hilversum.nl>

Kopie: "Torres Barrera, Pilar" <p.torresbarrera@hilversum.nl>, 5.1.2.i @ 5.1.2.i
5.1.2.i @ 5.1.2.i 5.1.2.i @ 5.1.2.i

Onderwerp: RE: VERTROUWELIJK Melding van een vermoeden van een integriteitsschending 5.1.2.i
5.1.2.i de gemeente Hilversum

Beste Gerhard,

Inmiddels is bijna iedereen weer terug van vakantie. Graag zouden wij daarom op de uitnodiging willen ingaan om 5.1.2.i langs te komen en 5.1.2.i brief nader toe te kunnen lichten.

Voor 5.1.2.i schikt een maandag het beste. Anders kan er ook een afspraak gemaakt worden op een dinsdagochtend of een woensdagochtend.

Vriendelijke groet en tot snel weer 5.1.2.i

5.1.2.i mede namens 5.1.2.i in cc

Op 15-07-2025 10:22 CEST schreef burgemeester <burgemeester@hilversum.nl>:

Geachte 5.1.2.i 5.1.2.i

Gelieve bijgevoegde brief te vinden als reactie op 5.1.2.i vertrouwelijke mail.

Met vriendelijke groet,

Mede namens Pilar Torres Barrera, gemeentesecretaris
Gerhard van den Top, burgemeester

Van: 5.1.2.i <5.1.2.i@5.1.2.i>

Verzonden: maandag 7 juli 2025 15:57

Aan: Top, Gerhard van den <g.vandentop@hilversum.nl>; burgemeester <burgemeester@hilversum.nl>

CC: 5.1.2.i@5.1.2.i; 5.1.2.i@5.1.2.i
5.1.2.i@5.1.2.i 5.1.2.e <5.1.2.e@5.1.2.e>; 5.1.2.e
5.1.2.e <5.1.2.e@5.1.2.e>

Onderwerp: VERTROUWELIJK Melding van een vermoeden van een integriteitsschending 5.1.2.i de gemeente Hilversum

Geachte heer Van den Top, beste Gerhard,

Zie in de bijlage **in vertrouwen** de melding van het vermoeden van een integriteitsschending 5.1.2.i gemeente.

Voor vragen en/of opmerkingen hierover zijn 5.1.2.i bereid om je bij te staan.

Vriendelijke groet,

5.1.2.i



Toezegging (T25-033) Leeuwerikstraat 33a

Aanleiding

Wethouder Göbbels zegt toe voor de raadsbehandeling de raad nadere informatie te verstrekken. Dat betreft een tijdlijn van het proces (wanneer welk gebruik pand, aankoop grond, vergunningaanvraag, rechtzaak) met de op dat moment geldende wet- en regelgeving* erbij (T25-033).

Datum	Product	Toelichting
1925	Erfpacht	In 1925 is de grond aan de Leeuwerikstraat 33a in erfpacht uitgegeven aan speeltuinvereniging de Eersteling voor een periode van 50 jaar.
8 juni 1953	Verlening vergunning; bouwen verenigingsgebouw "De Eersteling"	
1975	Verkoop aan postduivenvereniging	• De speeltuinvereniging heeft in 1975 het gebouwtje verkocht aan de postduivenvereniging Snelpos • de opbrengsten zijn gedoneerd aan het Goois kinderziekenhuis. • Gelet op de ligging van het perceel en de huidige bebouwing is de grond niet te verkopen aan een andere partij dan de Postduivenvereniging.
12 maart 1996	Verlening vergunning; vergroten verenigingsgebouw	Op 12 maart 1996 is een vergunning verleend voor het vergroten van het verenigingsgebouw (kenmerk 1995/9500607).
maart 1998	Bestemmingsplan Over 't Spoor 1996 (vastgesteld)	Perceel heeft hierin de bestemming 'Woondoeleinden'.
12 januari 2011	Bestemmingsplan Over 't Spoor (vastgesteld)	Perceel heeft hierin de bestemming 'Wonen -4' Bestemmingsomschrijving: 'De voor Wonen-4 ' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in vrijstaande woningen, al dan niet in combinatie met de
1 december 2011	Bestemmingsplan Over 't Spoor (onherroepelijk)	

		uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit; met de daarbij behorende voorzieningen.’ Vrijstaande woning: een woning met een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand <u>hoofdgebouw</u>; Hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is ondergebracht Bouwvoorschriften: (hoofd)gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Ter plaatse van het gebouw is geen bouwvlak opgenomen.
24 juni 2016	Paraplubestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning (vastgesteld)	Inwerkingtreding van dit bestemmingsplan heeft geen invloed op het gebruik van het perceel gehad destijds. Deze regeling zit op <i>meervoudige</i> bewoning.
3 november 2020	Verkoop gemeentegrond aan de Postduivenvereniging voor een bedrag van € 22.000.	Als laatste was het gebouw in 2020 in gebruik bij een Postduivenvereniging. Zij was in het bezit van de opstal, de gemeente was in het bezit van de grond. De Postduivenvereniging heeft verzocht de grond te mogen aankopen om de huidige status waarbij hun gebouw op een perceel van de gemeente staat zonder erfpachtovereenkomst op te heffen. In de akte van levering is vermeld dat; ‘(...) <u>het verkochte door koper te gebruiken als verenigingsgebouw (...).</u>’
2020	Grond en de opstal gekocht door de 5.1.2.e (€ 102.000)	De Postduivenvereniging heeft de grond en de opstal doorverkocht aan de huidige eigenaar/aanvrager.
2 april 2021	Aanvraag omgevingsvergunning (1)	Op 2 april 2021 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het maken van een patio en het wijzigen van de indeling op

		het adres Leeuwerikstraat 33A in Hilversum.
6 juli 2021	Weigering omgevingsvergunning (1)	De vergunning is geweigerd wegens strijd met het bestemmingsplan Over 't Spoor en redelijke eisen van welstand.
18 augustus 2021	Indiening bezwaarschrift	
18 oktober 2021	Inschrijving van bewoner in BRP	Niet zijnde de aanvrager; wonen is niet toegestaan o.b.v. bestemmingsplan Over 't Spoor. Er is geen sprake van een vrijstaande woning, zijnde een hoofdgebouw. Er is geen bouwvlak.
2 december 2021	Beslissing op bezwaar; bezwaar niet-ontvankelijk	Het bezwaarschrift is te laat ingediend. Conform het advies van de bezwaarcommissie is het bezwaar daarom niet-ontvankelijk verklaard.
2 augustus 2022	Aanvraag omgevingsvergunning (2)	Op 2 augustus 2022 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een woning en het bouwen van een patio op het adres Leeuwerikstraat 33a in Hilversum. Aanvrager stelt in het aanvraagformulier dat er antikraak gewoond wordt. Voor zover wordt gesteld dat er ten tijde van de aanvraag sprake was van reeds uitgevoerde vergunningsvrije verbouwing tot woning, kan worden opgemerkt dat de wet bepaalt of er sprake is van vergunningsvrij. Dat is hier niet het geval. Ten eerste neemt het aantal woningen toe (t.o.v. hetgeen planologisch is toegestaan) en daarnaast kan er niet vergunningsvrij worden gebouwd aan iets dat in strijd met het bestemmingsplan in gebruik is (artikel 5 Bijlage II Bor).
2 november 2022	Weigering omgevingsvergunning (2)	Bij besluit van 2 november 2022 heeft het college de gevraagde omgevingsvergunning geweigerd.
14/16 december 2022	Indiening bezwaarschrift	Tegen weigering omgevingsvergunning is een bewaarschrift ingediend door de

		5.1.2.e [redacted] en de heer 5.1.2.e [redacted] Deze zijn gezamenlijk behandeld.
23 december 2022	Chw-bestemmingsplan 1221 (in werking)	Perceel heeft hierin de gebiedsaanduiding 'Overige zone - Wonen'. Art. 10 : Ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - <u>Wonen</u>' is het gebruiken van bouwwerken en/of gronden toegestaan voor: wonen (als bestaande gebruiksactiviteit). 1.08 Bestaande activiteiten: Activiteit die rechtmatig is aangevangen voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit plan (...). Het wonen was in strijd met bestemmingsplan Over 't spoor aangevangen. Daarom geen bestaande activiteit. 11.4.2 Het <u>in gebruik nemen</u> van bouwwerken en/of gronden is toegestaan voor wonen, niet zijnde meervoudige bewoning, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Wonen', mits geen sprake is van nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernota Hilversum 2017 en de beleidsnotitie Parkeernormering OV-Knooppunten of diens opvolgers. Het plan voorziet niet in (voldoende) parkeergelegenheid. Het plan past niet in Chw-bestemmingsplan 1221.
6 april 2023	Beslissing op bezwaar tegen de weigering; bezwaar ongegrond	Bij besluit van 6 april 2023 heeft het college het bezwaar van eiser tegen het primaire besluit ongegrond verklaard conform het advies van de commissie bezwaarschriften.
8 december 2023	<u>Uitspraak van de rechtbank</u> in beroep tegen de beslissing op bezwaar; gegrond	Aanvrager heeft beroep ingesteld tegen de beslissing op bezwaar.

		Samenvatting van de uitspraak rechtbank: - Eiser wil pand verbouwen en gebruiken als woning; - Leeuwerikstraat 33a heeft geen bouwvlak; - (Hoofd)gebouwen mogen uitsluitend mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd; - College heeft terecht geconcludeerd dat het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan Over 't Spoor; - Niet de reguliere procedure maar de uitgebreide procedure o.g.v. de Wabo had moeten worden gevolgd. Toepassing van de zogenoemde kruimelregeling bleek niet mogelijk. - Beroep gegrond omdat verkeerde procedure is gevolgd. - College moet met toepassing van de uitgebreide procedure een nieuw besluit nemen op de aanvraag van 2 augustus 2022.
8 december 2023	Ter inzagelegging ontwerp Chw paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en Verkamering	Er is geen sprake van een legale woning. Onder dit parapluplan is er sprake van woningsplitsing, nl. het toevoegen van een woning.
1 januari 2024	Inwerkingtreding Omgevingswet	Op grond van het overgangsrecht in de Omgevingswet blijft de Wabo van toepassing op aanvragen waarvan het besluit nog niet onherroepelijk is. Dat is hier het geval. Er is geen sprake van een zogeheten bopa. Op grond van de Wabo geldt voor de uitgebreide procedure een beslistermijn van 26 weken. Ook is er een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen nodig van de raad, zowel bij een verlening als

		bij een weigering. Er kan bij een uitgebreide procedure Wabo <u>geen</u> vergunning van rechtswege ontstaan.
4 maart 2024	Chw paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering (vastgesteld)	
4 maart 2024	Beleidsregels Woningsplitsing, verkamering en transformatie (vastgesteld)	
31 mei 2024	Chw Paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering (in werking getreden)	Het bouwplan is in strijd met dit parapluplan vanwege het toevoegen van een woning (=woningsplitsing volgens definitie bestemmingsplan).
19 november 2024	Mailbericht voortzetten uitgebreide procedure conform uitspraak rechtbank	Gedurende een aantal maanden bleef er discussie bestaan over de te vervolgen procedure en werd de uitspraak van de rechtbank in twijfel getrokken. De gemeente heeft aanvrager daarnaast voorgesteld om de lopende aanvraag in te trekken en opnieuw in te dienen onder de gelding van de Omgevingswet (i.p.v. de Wabo) gelet op de daarmee gepaard gaande proceduredtijd. Daartoe was aanvrager niet bereid. Met een mailbericht van 19 november 2024 hebben wij aanvrager laten weten de inmiddels onherroepelijke uitspraak van de rechtbank uit te voeren en de discussie over de mail te beëindigen.
14 mei 2025	Collegebesluit ontwerpbesluit weigering en voorstel aan de raad voor ontwerpbesluit weigering verklaring van geen bedenkingen	Voor de inhoudelijke overwegingen om ruimtelijk gezien geen medewerking te verlenen wordt verwezen naar het raadsvoorstel.

Overige punten

Geen beroep ingediend bij de rechter

Wij hebben geen bericht ontvangen van de rechtbank dat er beroep is ingesteld tegen het niet tijdig nemen van een besluit op de aanvraag.

Een uitspraak in een dergelijk beroep gaat enkel over het niet tijdig nemen van een besluit en niet over de inhoud. De vraag of het planologisch wenselijk is om medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan, is aan het college en, voor wat betreft de verklaring van geen bedenkingen, aan de raad.

Aanvrager kan pas weer inhoudelijk in beroep tegen het definitieve besluit op de aanvraag.

Omwonenden zijn verdeeld

Door de aanvrager is een enquête uitgezet onder diverse omwonenden. Uit de enquête kan worden opgemaakt dat een deel van de omwonenden voorstander is en een deel daar bezwaar tegen heeft. Enkele omwonenden zijn als 'niet thuis' aangemerkt, waaronder ook de bewoner van nr. 33, het aangrenzende perceel.

5.1.2.e ; *geen vergelijkbaar plan*

In de commissievergadering werd het adres genoemd 5.1.2.e als gelijk geval (verbouwen naar woning). Het betreft een adres in het bestemmingsplan Kamerlingh Onnesweg en Beschermd Gezicht Hilversum Zuid en Oost. De bestemming van het terrein was 'Detailhandel'. Het ging om de verbouw van een winkelruimte naar woonruimte. De planologische regeling en de omstandigheden van het geval zijn van een geheel andere orde dan bij het voorliggende plan aan de Leeuwerikstraat 33A en om die reden niet vergelijkbaar. De enige strijdigheid bij dit plan was dat er een bouwverbod gold vanwege het beschermde stadsgezicht.

Memo verkoop Leeuwerikstraat 33a te Hilversum

In 1925 is de grond aan de Leeuwerikstraat 33a in erfpacht uitgegeven aan speeltuinvereniging de Eersteling voor een periode van 50 jaar. De speeltuinvereniging heeft in 1975 het gebouwtje verkocht aan de postduivenvereniging Snelpost (thans Vrij Snel) waarvan de opbrengsten zijn gedoneerd aan het Goois kinderziekenhuis. Destijds is het verzoek gedaan aan de gemeente om de grond in erfpacht uit te geven aan de postduivenvereniging; dit heeft niet tot een daadwerkelijke overeenkomst geleid. In 2020 heeft de Postduivenvereniging heeft verzocht de grond te mogen aankopen. De postduivenvereniging wil zichzelf gaan opheffen en het clubgebouw verkopen. Om verkoop mogelijk te maken moet de grond juridisch worden geregeld. Dit kan door verkoop of het vestigen van een zakelijk recht, namelijk erfpacht.

Gelet op de ligging van het perceel en de huidige bebouwing is de grond niet te verkopen aan een andere partij dan de Postduivenvereniging. Het alsnog vestigen van een erfpachtovereenkomst levert gedurende de komende 30 jaar € 534,75 per jaar (prijsspeil 2020) op en dat is minder dan bij een verkoop nu, waardoor het voor de hand ligt de grond te verkopen tegen de getaxeerde waarde overeenkomstig de geldende bestemming. In de onderhandelingen is overeenstemming bereikt over een bedrag van € 22.000,- k.k. Er hebben 2 taxaties plaatsgevonden van respectievelijk € 21.390,- en € 25.000,- waarbij na onderhandeling de vereniging € 22.000,- wil betalen.

Het college heeft op 3 november 2020 besloten om het perceel grond te verkopen aan de postduivenvereniging. Vervolgens is er een perceel grond aan de postduivenvereniging verkocht (€ 22.000).

De postduivenvereniging heeft vervolgens het perceel grond met daarop het clubgebouw wat reeds in eigendom was van de postduivenvereniging aan ^{5.1.2.e} verkocht (€ 102.000).

Het verschil van €80.000 is te verklaren als de verkoopprijs van het clubgebouw wat in eigendom was van de vereniging.

Bijlagen:

- Taxatierapport Smedema;
- Taxatierapport ID Makelaar;
- Collegevoorstel d.d. 3 november 2020.
-

Het betreft een situatie waarbij een pand (Leeuwerikstraat 33A) met daarbij behorende grond van de gemeente op 3 november 2020 voor slechts EUR 22.000 is verkocht aan een duivenvereniging die het pand van de gemeente huurde.

De opstal is in 1974 door Arbeidersbouwvereniging aan de postduivenvereniging “De Snelpost” verkocht voor fl. 20.000,-. De grond onder de opstal is eigendom van de gemeente in erfpacht uitgegeven aan de Arbeidersbouwvereniging. Deze erfpacht eindigde per 1 september 1975. Op 1 juni 1978 heeft de raad besloten om de grond per 1 september 1975 opnieuw in erfpacht uit te geven. Dit is uiteindelijk nooit geëffectueerd. Derhalve is de gemeente eigenaar van het perceel grond en de duivenvereniging eigenaar van de opstal. In verband met de beëindiging van de activiteiten van de postduivenvereniging heeft zij de gemeente gevraagd het perceel grond in erfpacht uit te geven of aan hen te verkopen. Uiteindelijk heeft het college besloten om het perceel grond aan de postduivenvereniging te verkopen. Dit is vastgelegd in een getekende koopovereenkomst tussen de verkoper gemeente Hilversum en de koper Vereniging met beperkte rechtsbevoegdheid Postduiven Vereniging Vrij Snel waarin een koopsom is overeengekomen van €22.000.

Dit zonder enig formeel juridisch inhoudelijk goed beding om de belangen van 5.1.2.i gemeente, zoals het waarborgen van een maatschappelijke nuts- of verenigingsdoelstelling van het pand, veilig te stellen.

De postduivenvereniging heeft verzocht om de grond onder hun clubhuis te mogen kopen. Ze wilden stoppen met de vereniging en van het gebouw verkopen. Om het te kunnen verkopen wilden ze, of een erfpachtovereenkomst of een koopovereenkomst met de gemeente voor de 155m².

In overleg met de wethouder is er gekozen om de grond aan de vereniging te koop aan te bieden. Het toentertijd vigerende beleid was “geen vastgoed tenzij” en was er een verkooptraject ingezet van opstallen en gronden die niet (meer) tot de kernvoorraad behoorden van de maatschappelijke vastgoed portefeuille.

Om de verkoopprijs van het perceel grond te kunnen bepalen, zijn twee taxaties, overeenkomstig geldend beleid, opgesteld waarbij de grond met de huidige bestemming is getaxeerd op respectievelijk €21.390 en €25.000.

Op dezelfde dag, lees binnen 2 minuten na de levering van het pand door de gemeente, is door de duivenvereniging het pand doorverkocht en in eigendom overgedragen, via dezelfde notaris als van de verkoop door de gemeente aan

de duivenvereniging, aan ^{5.1.2.e} voor een koopprijs van EUR 102.000.

Bij team Vastgoed is niet bekend dat aansluitend een ander transport gepland stond. Wel was bekend dat de postduiven vereniging het pand met ondergrond wilde verkopen, maar op wat voor termijn en aan wie was niet bekend.

Bij de overdracht bij de notaris is geen ambtenaar aanwezig geweest. Het transport heeft plaatsgevonden via een door de toenmalige bevoegde teammanager Vastgoed afgegeven volmacht aan de notaris.

Een commerciële vastgoedeigenaar die het pand binnen afzienbare termijn verhuurde aan een Pools bedrijf die daarvoor van de gemeente ook binnen afzienbare termijn de daarvoor passende vergunningen verkreeg.

Het is ons niet bekend wat opvolgende eigenaren met het pand hebben gedaan. Ook is binnen team Vastgoed niet bekend dat de gemeente een vergunning dergelijke vergunning heeft afgegeven.

Aanvulling vanuit Puza:

- 2 apr 2021 vergunningaanvraag voor een patio (kenmerk 764731) geweigerd wegens strijdig gebruik als woning.
- a) 4 okt 2021 kreeg bouwtoezicht een interne melding van de BAG dat er mensen zouden wonen op dit adres. Blijkbaar toch gestart met de verbouwing. Tegelijk liep er een bezwaar tegen de geweigerde vergunning waarin werd aangevoerd dat wonen wel was toegestaan. Daarom is er toen niet handhavend opgetreden. Er waren geen meldingen van omwonenden van overlast en mensen uit hun (illegale) woning zetten werd onevenredig geacht, terwijl in een procedure de vraag speelde of er wel of niet gewoond mocht worden. Dit bezwaar is uiteindelijk buiten behandeling gesteld, omdat het bezwaar buiten de termijn was ingediend. Precieze datum is me niet duidelijk meer.
- b) Op 28 dec 2021 is er een 'verzoek tot een appellabel besluit' binnengekomen namens de eigenaar, omdat ze dus een vormfout in hun bezwaar hadden gemaakt. Afgedaan met de boodschap dat ze die reeds gehad hebben, maar dat ze een nieuwe aanvraag konden indienen.
- c) Op 2 aug 2022 nieuwe aanvraag ingediend, weer voor de patio (kenmerk 851354). Handhaving was in tussenliggende half jaar niet opgepakt. Ik vermoed vanwege drukte, maar mogelijk heeft ook meegespeeld dat het legalisatie onderzoek weinig duidelijkheid gaf over wat er dan wel in het pand mocht als wonen niet mocht. Deze aanvraag is op 2 nov 2022 geweigerd, daar zijn sindsdien procedures over geweest, wat uiteindelijk via de rechtbank weer geleid heeft tot opnieuw een weigering (kenmerk CLZ-00009126) van vorige week, met dus een raadsbesluit mede als onderbouwing.
- d) **Conclusie: structureel aanvragen geweigerd sinds de verkoop en niets vergund. Er is dus geen bouwvergunning verleend door College voor Wonen in pand Leeuwerikstraat 33a**

Het pand is nooit voor openbare verkoop aangeboden en/of aan de bewoner van het pand aan de 5.1.2.e aangeboden. Dit terwijl deze eigenaar het pand, dat als het ware 5.1.2.e graag had willen kopen en dit aan de gemeente en de duivenvereniging kenbaar had gemaakt.

Bij team Vastgoed zijn er geen stukken en notities waaruit geuite wens van de bewoner van Leeuwerikstraat 33 blijkt. Mondelinge afspraken zijn ook niet bekend bij team Vastgoed.

5.1.2.i

5.1.2.i

5.1.2.i

Zo blijkt pas later dat het volledige pand en de grond van de gemeente is geweest en niet slechts de grond zoals in de “Tijdslijn” wordt gesuggereerd en in het Voorstel dat de gemeente aan De Raad heeft voorgelegd ter besluitvorming (nr. 1567668). De opstal is nooit van de gemeente geweest. Het oorspronkelijke gebouw is destijds opgericht door de speeltuinvereniging “De Eersteling” waarbij de gemeente de grond ter beschikking heeft gesteld voor 1 gulden per jaar.

Toen de speeltuin haar activiteiten ging staken in 1973 is zij tot overeenstemming gekomen met de Postduivenvereniging “De Snelpost” om aan hen het gebouw te verkopen voor 20.000 gulden. De speeltuinvereniging heeft deze opbrengst vervolgens in zijn geheel geschonken aan het Goois Kinder Ziekenhuis.

Daar komt nog bij dat er 5.1.2.i

5.1.2.i

5.1.2.i

Niet duidelijk is welke fouten er worden bedoeld. Ook het oneigenlijk gebruik van juridische grondslagen kunnen wij niet plaatsen.

Ook is rondom de behandeling van de casus in de Raad de WOZ-waarde van het pand ineens gestegen naar zo’n 4,5 ton. Hierdoor is het pand ineens wel heel snel in waarde gestegen.

De waardes en de aanpassingen per belastingjaar voor 2021 t-m 2025.

- e) 2021: opgelegd voor € 53.000 als niet woning en geen bezwaar
- f) 2022: opgelegd voor € 272.00 als niet woning, na bezwaar aangepast naar € 97.000 en niet woning gebleven

- g) 2023: opgelegd voor € 362.000 als woning, na bezwaar aangepast naar € 99.000 als niet woning. Volgens mij is het tarief hier niet aangepast van woning naar niet woning
- h) 2024: opgelegd voor € 380.000 als woning en geen bezwaar
- i) 2025: opgelegd voor € 101.000 als niet woning, na bezwaar aangepast naar € 431.000 als woning, tarief is ook aangepast van niet woning naar woning

Nb : de bepaling van de Woz waarde is op feitelijk gebruik en niet op bestemming. Als er een keuken of badkamer instaat dan is het feitelijke gebruik wonen, los van vraag

From: "Meester, Thomas"
Sent: Fri, 19 Sep 2025 09:18:44 +0200
To: "Torres Barrera, Pilar" <p.torresbarrera@hilversum.nl>
Subject: FW: VERTROUWELIJK Melding van een vermoeden van een integriteitsschending 5.1.2.i de gemeente Hilversum
Attachments: FW: Leeuwerikstraat 33a, 250828 beantwoording vragen uit brief omtrent verkoop leeuwerikstraat 33a js.docx

Hallo Pilar,

Hierbij via 5.1.2.e de gevraagde informatie. Zie ook in bijlage de mailwisseling t.a.v. de bestemming.

Hartelijke groet,

Thomas

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>
Verzonden: maandag 15 september 2025 14:22
Aan: Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>
Onderwerp: Re: VERTROUWELIJK Melding van een vermoeden van een integriteitsschending 5.1.2.i de gemeente Hilversum
Gevoeligheid: Vertrouwelijk

Hoi

De antwoorden op de twee openstaande vragen (bouwvergunning en WOZ) heb ik in bestand bijgevoegd. Mocht dit vragen geven, geef een gil.

Voor jouw gemak ook even situatietekening (laatste pag van bijlage) .

Tot slot had 5.1.2.e nog bijgevoegde mail waarbij hij contact heeft gehad met Vastgoed over deze zaak. In de bijlage nog de mailwisseling tussen Vastgoed en RO waarin ze zich vóór de verkoop (mails tussen 21 aug 2020 en 1 sept 2020) ervan verzekerd hadden dat er niet gewoond mocht worden.

Ik stuur het maar mee, leek 5.1.2.e relevant

5.1.2.e
Concernmanager Publiekszaken |
gemeente Hilversum |
5.1.2.e @hilversum.nl
14035 | 5.1.2.e 5.1.2.e

Van: Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>
Verzonden: dinsdag 9 september 2025 16:36
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>
Onderwerp: FW: VERTROUWELIJK Melding van een vermoeden van een integriteitsschending 5.1.2.i de gemeente Hilversum

Ha 5.1.2.e

Zie ook bijlage en onderstaande vragen van Pilar. Zou jij hier naar kunnen laten kijken? Bel me vooral even als je meer wilt weten.

Alvast bedankt, Thomas

Van: Torres Barrera, Pilar <p.torresbarrera@hilversum.nl>

Verzonden: dinsdag 9 september 2025 15:25

Aan: Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Onderwerp: Re: VERTROUWELIJK Melding van een vermoeden van een integriteitsschending 5.1.2.i de gemeente Hilversum

Gevoeligheid: Vertrouwelijk

Dank je wel Thomas voor dit uitgebreide voorwerk voor ons overleg met 5.1.2.e

Ik zou zelf voor het complete plaatje compleet te hebben nog 2 zaken wel willen weten:

- is er bij de afdeling Vergunningen iets bekend over de casus en het al dan niet afgeven van vergunningen zoals gesteld door 5.1.2.i ?
- zou inderdaad even bij Belastingen/Gegevenshuis gecheckt kunnen wat er rondom de WOZ en de taxatie heeft gespeeld ?

Kun/wil jij dit met 5.1.2.e afstemmen of wil je dat ik dit doe?

Hartelijke groet,
Pilar

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>

Verzonden: Tuesday, September 9, 2025 3:08:41 PM

Aan: Top, Gerhard van den <g.vandentop@hilversum.nl>; Torres Barrera, Pilar <p.torresbarrera@hilversum.nl>; Voorink, Floris <f.voorink@hilversum.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Onderwerp: FW: VERTROUWELIJK Melding van een vermoeden van een integriteitsschending 5.1.2.i de gemeente Hilversum

Hallo Gerhard, Floris en Pilar,

In bijlage stuur ik jullie een notitie van 5.1.2.e waarin hij de verschillende uitspraken uit de brief van 5.1.2.i van een toelichting voorziet. Voor ons blijven een aantal uitspraken uit de brief van 5.1.2.e lastig te duiden. Waarom stellen 5.1.2.i dat de opstal van de gemeente was (mogelijk een verkeerde veronderstelling op basis van de gegevens bij het kadaster), op welke fouten wordt door 5.1.2.i geduid? Kortom er zijn nog zeker vragen maar een aantal zaken wordt in bijlage door 5.1.2.e wel goed toegelicht.

Mochten jullie meer willen weten dan zijn we beschikbaar en 5.1.2.e kan indien gewenst ook nog achterliggende stukken met jullie delen.

Met hartelijke groet,

Thomas

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Verzonden: woensdag 3 september 2025 16:42

Aan: Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>

Onderwerp: RE: VERTROUWELIJK Melding van een vermoeden van een integriteitsschending 5.1.2.i de gemeente Hilversum

Gevoeligheid: Vertrouwelijk

Beste Thomas,

Uit de betreffende brief heb ik alle vragen gehaald en in bijgaand document gezet. Vervolgens heb ik in blauw antwoord gegeven. Mijn antwoorden heb ik besproken met 5.1.2.e en 5.1.2.e die bij dit dossier betrokken zijn geweest. Als je de antwoorden wil bespreken of anderszins opmerkingen hebt dan hoor ik het graag.

Groeten, 5.1.2.e

Van: Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>

Verzonden: donderdag 28 augustus 2025 10:11

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Onderwerp: Fw: VERTROUWELIJK Melding van een vermoeden van een integriteitsschending 5.1.2.i de gemeente Hilversum

Gevoeligheid: Vertrouwelijk

Ter info

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>

Verzonden: Monday, August 25, 2025 2:02:37 PM

Aan: Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>

Onderwerp: FW: VERTROUWELIJK Melding van een vermoeden van een integriteitsschending 5.1.2.i de gemeente Hilversum

Van: Torres Barrera, Pilar <p.torresbarrera@hilversum.nl>

Verzonden: woensdag 9 juli 2025 23:01

Aan: Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>

Onderwerp: FW: VERTROUWELIJK Melding van een vermoeden van een integriteitsschending 5.1.2.i de gemeente Hilversum

Gevoeligheid: Vertrouwelijk

Ter info zodat je weet wat er speelt.
Na as maandag praat ik je weer bij.

Hartelijke groet,
Pilar

Pilar Torres Barrera

Gemeentesecretaris / algemeen directeur

Gemeente Hilversum | p.torresbarrera@hilversum.nl

(5.1.2.e | 5.1.2.e | bereikbaar ma. t/m vr.



Van: Top, Gerhard van den <g.vandentop@hilversum.nl>

Verzonden: dinsdag 8 juli 2025 22:06

Aan: Torres Barrera, Pilar <p.torresbarrera@hilversum.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Onderwerp: Fwd: VERTROUWELIJK Melding van een vermoeden van een integriteitsschending 5.1.2.i gemeente Hilversum

Goedenavond Pilar en 5.1.2.e

Inmiddels heb ik schriftelijk instemming ontvangen van 5.1.2.e (mede namens de mede indieners) om deze melding met jullie beiden te delen.

Zullen wij volgende week het koffie moment op maandagochtend benutten om samen een proces af te spreken, zodat we dat in de loop van de week nog met de indieners kunnen delen?

Dankjulliewel,

Gerhard

Begin doorgestuurd bericht:

Van: 5.1.2.i <5.1.2.i@5.1.2.i>

Datum: 7 juli 2025 om 15:57:55 CEST

Aan: "Top, Gerhard van den" <g.vandentop@hilversum.nl>, burgemeester <burgemeester@hilversum.nl>

Kopie: 5.1.2.i @ 5.1.2.i 5.1.2.i @ 5.1.2.i @ 5.1.2.i 5.1.2.e
<5.1.2.e@5.1.2.e>, 5.1.2.e <5.1.2.e@5.1.2.e>

Onderwerp: VERTROUWELIJK Melding van een vermoeden van een integriteitsschending 5.1.2.i de gemeente Hilversum

Geachte heer Van den Top, beste Gerhard,

Zie in de bijlage **in vertrouwen** de melding van het vermoeden van een integriteitsschending 5.1.2.i onze gemeente.

Voor vragen en/of opmerkingen hierover zijn wij allen bereid om je bij te staan.

Vriendelijke groet,

Mede namens 5.1.2.i

5.1.2.i

5.1.2.i

From: "Torres Barrera, Pilar"
Sent: Mon, 22 Sep 2025 18:25:09 +0200
To: "Torres Barrera, Pilar" <p.torresbarrera@hilversum.nl>
Subject: FW: VERTROUWELIJK Melding van een vermoeden van een integriteitsschending 5.1.2.i de gemeente Hilversum

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Verzonden: maandag 22 september 2025 13:34

Aan: Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>

Onderwerp: Re: VERTROUWELIJK Melding van een vermoeden van een integriteitsschending 5.1.2.i de gemeente Hilversum

Gevoeligheid: Vertrouwelijk

excuses bedoelde je deze

Ook is rondom de behandeling van de casus in de Raad de WOZ-waarde van het pand ineens gestegen naar zo'n 4,5 ton. Hierdoor is het pand ineens wel heel snel in waarde gestegen.

De waardes en de aanpassingen per belastingjaar voor 2021 t-m 2025.

1. 2021: opgelegd voor € 53.000 als niet woning en geen bezwaar
2. 2022: opgelegd voor € 272.00 als niet woning, na bezwaar aangepast naar € 97.000 en niet woning gebleven
3. 2023: opgelegd voor € 362.000 als woning, na bezwaar aangepast naar € 99.000 als niet woning. Volgens mij is het tarief hier niet aangepast van woning naar niet woning
4. 2024: opgelegd voor € 380.000 als woning en geen bezwaar
5. 2025: opgelegd voor € 101.000 als niet woning, na bezwaar aangepast naar € 431.000 als woning, tarief is ook aangepast van niet woning naar woning

Nb : de bepaling van de Woz waarde is op feitelijk gebruik en niet op bestemming. Als er een keuken of badkamer instaat dan is het feitelijke gebruik wonen, los van vraag of het volgens bestemmingplan wel/niet of vergund is - dat is eenmaal symatiek van woz bepaling

5.1.2.e
Concernmanager Publiekszaken |
gemeente Hilversum |
5.1.2.e @hilversum.nl
14035 | 5.1.2.e

Van: Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>

Verzonden: maandag 22 september 2025 11:22

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Onderwerp: RE: VERTROUWELIJK Melding van een vermoeden van een integriteitsschending 5.1.2.i de gemeente Hilversum

Ha,

Nog een korte nabranders. De laatste zin in het Word bestand lijkt halverwege te eindigen. Wat had hier moeten staan? Vraagprijs of iets vergelijkbaars?

Groeten, Thomas

Van: Meester, Thomas

Verzonden: vrijdag 19 september 2025 09:19

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e @hilversum.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e @hilversum.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @hilversum.nl>

Onderwerp: RE: VERTROUWELIJK Melding van een vermoeden van een integriteitsschending 5.1.2.i de gemeente Hilversum

Gevoeligheid: Vertrouwelijk

Ha 5.1.2.e

Met enige vertraging alsnog veel dank voor het nagaan van deze informatie.

Hartelijke groet,

Thomas

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e @hilversum.nl>

Verzonden: maandag 15 september 2025 14:22

Aan: Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e @hilversum.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @hilversum.nl>

Onderwerp: Re: VERTROUWELIJK Melding van een vermoeden van een integriteitsschending 5.1.2.i de gemeente Hilversum

Gevoeligheid: Vertrouwelijk

Hoi

De antwoorden op de twee openstaande vragen (bouwvergunning en WOZ) heb ik in bestand bijgevoegd. Mocht dit vragen geven, geef een gil.

Voor jouw gemak ook even situatietekening (laatste pag van bijlage) .

Tot slot had 5.1.2.e nog bijgevoegde mail waarbij hij contact heeft gehad met Vastgoed over deze zaak. In de bijlage nog de mailwisseling tussen Vastgoed en RO waarin ze zich vóór de verkoop (mails tussen 21 aug 2020 en 1 sept 2020) ervan verzekerd hadden dat er niet gewoond mocht worden.

Ik stuur het maar mee, leek 5.1.2.e relevant

5.1.2.e

Concernmanager Publiekszaken |

gemeente Hilversum |

5.1.2.e @hilversum.nl

14035 | 5.1.2.e

Van: Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>

Verzonden: dinsdag 9 september 2025 16:36

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e @hilversum.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e @hilversum.nl>

Onderwerp: FW: VERTROUWELIJK Melding van een vermoeden van een integriteitsschending 5.1.2.i de gemeente Hilversum

Ha 5.1.2.e

Zie ook bijlage en onderstaande vragen van Pilar. Zou jij hier naar kunnen laten kijken? Bel me vooral even als je meer wilt weten.

Alvast bedankt, Thomas

Van: Torres Barrera, Pilar <p.torresbarrera@hilversum.nl>

Verzonden: dinsdag 9 september 2025 15:25

Aan: Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Onderwerp: Re: VERTROUWELIJK Melding van een vermoeden van een integriteitsschending 5.1.2.i de gemeente Hilversum

Gevoeligheid: Vertrouwelijk

Dank je wel Thomas voor dit uitgebreide voorwerk voor ons overleg met 5.1.2.e

Ik zou zelf voor het complete plaatje compleet te hebben nog 2 zaken wel willen weten:

- is er bij de afdeling Vergunningen iets bekend over de casus en het al dan niet afgeven van vergunningen zoals gesteld door 5.1.2.i ?
- zou inderdaad even bij Belastingen/Gegevenshuis gecheckt kunnen wat er rondom de WOZ en de taxatie heeft gespeeld ?

Kun/wil jij dit met 5.1.2.e afstemmen of wil je dat ik dit doe?

Hartelijke groet,
Pilar

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>

Verzonden: Tuesday, September 9, 2025 3:08:41 PM

Aan: Top, Gerhard van den <g.vandentop@hilversum.nl>; Torres Barrera, Pilar <p.torresbarrera@hilversum.nl>; Voorink, Floris <f.voorink@hilversum.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Onderwerp: FW: VERTROUWELIJK Melding van een vermoeden van een integriteitsschending 5.1.2.i de gemeente Hilversum

Hallo Gerhard, Floris en Pilar,

In bijlage stuur ik jullie een notitie 5.1.2.e waarin hij de verschillende uitspraken uit de brief van 5.1.2.i van een toelichting voorziet. Voor ons blijven een aantal uitspraken uit de brief van 5.1.2.i lastig te duiden. Waarom stellen 5.1.2.i dat de opstal van de gemeente was (mogelijk een verkeerde veronderstelling op basis van de gegevens bij het kadaster), op welke fouten wordt door 5.1.2.i geduid? Kortom er zijn nog zeker vragen maar een aantal zaken wordt in bijlage door 5.1.2.e wel goed toegelicht.

Mochten jullie meer willen weten dan zijn we beschikbaar en 5.1.2.e kan indien gewenst ook nog achterliggende stukken met jullie delen.

Met hartelijke groet,

Thomas

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Verzonden: woensdag 3 september 2025 16:42

Aan: Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>

Onderwerp: RE: VERTROUWELIJK Melding van een vermoeden van een integriteitsschending 5.1.2.i gemeente Hilversum

Gevoeligheid: Vertrouwelijk

Beste Thomas,

Uit de betreffende brief heb ik alle vragen gehaald en in bijgaand document gezet. Vervolgens heb ik in blauw antwoord gegeven. Mijn antwoorden heb ik besproken met 5.1.2.e en 5.1.2.e die bij dit dossier betrokken zijn geweest. Als je de antwoorden wil bespreken of anderszins opmerkingen hebt dan hoor ik het graag.

Groeten, 5.1.2.e

Van: Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>

Verzonden: donderdag 28 augustus 2025 10:11

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Onderwerp: Fw: VERTROUWELIJK Melding van een vermoeden van een integriteitsschending 5.1.2.i de gemeente Hilversum

Gevoeligheid: Vertrouwelijk

Ter info

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>

Verzonden: Monday, August 25, 2025 2:02:37 PM

Aan: Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>

Onderwerp: FW: VERTROUWELIJK Melding van een vermoeden van een integriteitsschending 5.1.2.i de gemeente Hilversum

Van: Torres Barrera, Pilar <p.torresbarrera@hilversum.nl>

Verzonden: woensdag 9 juli 2025 23:01

Aan: Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>

Onderwerp: FW: VERTROUWELIJK Melding van een vermoeden van een integriteitsschending 5.1.2.i de gemeente Hilversum

Gevoeligheid: Vertrouwelijk

Ter info zodat je weet wat er speelt.
Na as maandag praat ik je weer bij.

Hartelijke groet,
Pilar

Pilar Torres Barrera

Gemeentesecretaris / algemeen directeur

Gemeente Hilversum | p.torresbarrera@hilversum.nl

(5.1.2.e | 5.1.2.e | bereikbaar ma. t/m vr.



Van: Top, Gerhard van den <g.vandentop@hilversum.nl>

Verzonden: dinsdag 8 juli 2025 22:06

Aan: Torres Barrera, Pilar <p.torresbarrera@hilversum.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 2 Oct 2025 11:52:18 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>
Subject: FW: Aanhaken voorbereiding en afspraak 29 september inzake vertrouwelijke casus
Attachments: FW: VERTROUWELIJK Melding van een vermoeden van een integriteitsschending 5.1.2.i de gemeente Hilversum, FW: VERTROUWELIJK Melding van een vermoeden van een integriteitsschending 5.1.2.i de gemeente Hilversum, FW: VERTROUWELIJK Melding van een vermoeden van een integriteitsschending 5.1.2.i de gemeente Hilversum

Alle informatie die ik over de casus heb ontvangen.

Van: Torres Barrera, Pilar <p.torresbarrera@hilversum.nl>
Verzonden: maandag 22 september 2025 18:27
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>
CC: Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>
Onderwerp: RE: Aanhaken voorbereiding en afspraak 29 september inzake vertrouwelijke casus

Ha 5.1.2.e

Bijgaand als bijlagen de verschillende mails die met betrekking tot De Leeuwerikstraat zijn verstuurd. Het betreft het verzoek met het signaal en gestelde rondom 5.1.2.i 5.1.2.i en daarnaast een tweetal berichten inclusief het uitzoekwerk vanuit de organisatie.

Ik kan me nog best een aantal vervolgvragen voorstellen maar stel voor dat hetgeen we nu kunnen interpreteren als vraag hebben laten uitzoeken en dat het veel handiger is om 5.1.2.i te horen en meer beeld te krijgen waar hun vermeende 5.1.2.i op is gericht en welke onderbouwing zij daarbij kunnen geven. Het gesprek 5.1.2.i is gepland op maandag 29 september om 13.30 uur. Zoals ik je vanmiddag aangaf zou ik heel fijn vinden als jij hierbij aansluit. Ter voorbereiding met Gerhard zou evt mijn koffiemoment van volgende week maandag om 9.30 uur kunnen worden benut dat wij met z'n drieën e.e.a. voorbespreken. Mocht je vragen hebben, laat het maar weten.

Hartelijke groet,
Pilar

Pilar Torres Barrera
Gemeentesecretaris / algemeen directeur
Gemeente Hilversum | p.torresbarrera@hilversum.nl
(5.1.2.e | 5.1.2.e | bereikbaar ma. t/m vr.



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>
Verzonden: donderdag 18 september 2025 14:28
Aan: Torres Barrera, Pilar <p.torresbarrera@hilversum.nl>
Onderwerp: Aanhaken voorbereiding en afspraak 29 september inzake vertrouwelijke casus

Hoi Pilar,

Na afstemming met Gerhard: kun jij mij aanhaken op de voorbereidingen voor de afspraak die op 29 september gaat plaatsvinden inzake een vertrouwelijke casus?

Hartelijke groet,

5.1.2.e

Bestuursadviseur burgemeester
Gemeente Hilversum

5.1.2.e



From: "5.1.2.e"
Sent: Mon, 6 Oct 2025 09:21:11 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>
Subject: FW: Gesprek en vervolg inzake melding Leeuwerikstraat
Attachments: melding Leeuwerikstraat

Hi 5.1.2.e

Bij deze nog veel meer info. Laten we het er deze week nog even over hebben.

Groet, 5.1.2.e

Van: Torres Barrera, Pilar <p.torresbarrera@hilversum.nl>

Verzonden: vrijdag 3 oktober 2025 16:45

Aan: Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Onderwerp: Gesprek en vervolg inzake melding Leeuwerikstraat

Goedemiddag allen,

Naar aanleiding van een melding van 5.1.2.i (via een vertrouwelijk bericht over de Leeuwerikstraat en de verkoop van een perceel aan de Duivenvereniging) heeft afgelopen maandag 29 september jl het gesprek 5.1.2.i de burgemeester en mij plaatsgevonden. 5.1.2.e sloot tevens aan om samen met mij een overzicht te kunnen maken van hetgeen was besproken en tevens in zijn rol van bestuursadviseur onze burgemeester te adviseren.

Ik neem jullie allen hierin mee daar dit in het voortraject door jullie is voorbereid en door de nu gemaakte afspraken er ook bij zijn betrokken.

[@Meester, Thomas](#): mag ik jou vragen om vanuit jouw rol vanuit onze directie hier regie op te houden en dat ik dit derhalve vanaf nu weer aan jou overdraag?

De uitkomst van het gesprek 5.1.2.i

5.1.2.i

5.1.2.i

5.1.2.i

Afgesproken vervolg

1. Gerhard en Pilar vragen in het college aan Edwin om vervolgacties vanuit zijn inhoudelijke portefeuille in te zetten. Dit is afgelopen dinsdag 30 september gedaan waarbij is afgesproken dat ook Floris hierop aansluit gezien zijn portefeuille Vastgoed;
2. Vervolgacties: tijdslijn, feitenrelaas opstellen (inclusief koopovereenkomst (indien mogelijk), notariële aktes en documentatie waar mogelijk), beantwoording onderstaande vragen en lessons learned in worden opgenomen;
3. Vervolgacties gecoördineerd door een nader te bepalen bestuursadviseur. Ik heb afgelopen week met 5.1.2.i afgestemd en zij gaat kijken wie vanuit het team dit op zich gaat nemen;
4. Uitkomst binnen zes weken agenderen en bespreken met betrokkenen, waarbij een nieuwe bijeenkomst/overleg medio november plaatsvindt met 5.1.2.i 5.1.2.i samen met de betreffende wethouder en zonder de Burgemeester. Verzoek was om deze afspraak op korte termijn in te laten plannen.
5. Tijdens die afspraak wordt afgeconcludeerd n.a.v. de antwoorden op vragen of vermoedens van integriteitsschending overeind blijven en wat dit betekent voor het vervolg.

Samenvatting inhoudelijk gesprek 29-09

Hieronder een korte weergave van hetgeen is besproken:

5.1.2.i

Hoe nu concreet verder? / What to do?

- Aan de hand van de vele mails 1 document /notitie maken waarbij alle issues en bovengenoemde vragen integraal en chronologisch zo mogelijk worden opgenomen (o.a. verkoop vastgoed, vergunning, WOZ-waarden, handhaven op woonfunctie, koopcontract etc.)en ook even juridisch gecheckt onder regie van bestuursadviseur. Voor alle volledigheid stuur ik bij dit bericht nogmaals deze mailberichten mee bij de bijgevoegde bijlage;
- Voorbereiding treffen en organiseren combi pho Edwin en Floris;
- Gesprek inplannen met betreffende 5.1.2.i en wethouders.

Ik hoop dat bovenstaande voldoende duidelijk is en anders weten jullie mij te vinden voor vragen.

Hartelijke groet en alvast een goed weekend,

Pilar Torres Barrera

Gemeentesecretaris / algemeen directeur

From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 30 Oct 2025 11:19:33 +0100
To: "Torres Barrera, Pilar" <p.torresbarrera@hilversum.nl>; "Meester, Thomas" <t.meester@hilversum.nl>
Subject: Update Leeuwerikstraat
Attachments: 16067 LEVERING Leeuwerikstraat 33A (digitaal afschrift).pdf, dzgkoopovereenkomst Leeuwerikstraat 33a Vrij Snel.pdf

Goedemorgen Pilar en Thomas,

Graag geef ik jullie even een update over de Leeuwerikstraat naar aanleiding van nieuwe informatie die ik gisteren ontving van 5.1.2.i (nadat wij elkaar hadden gesproken).

Van 5.1.2.i heb ik destijds de bijgevoegde koopovereenkomst ontvangen (bijlage bzg koopovereenkomst). Daar staat op pagina 5 bovenaan dat we enkel het perceel grond hebben verkocht aan de postduivenvereniging. Gisteren heb ik 5.1.2.e gevraagd of hij mij ook de notariële akte van levering wil sturen, omdat deze overeenkomst notarieel gepasseerd is en ingeschreven staat in het Kadaster. Ook deze akte is bijgevoegd en daar staat in dat de gemeente zowel de grond als het opstal heeft verkocht aan de postduivenvereniging (p. 2 bovenaan). 5.1.2.e heeft de notaris gelijk gebeld, omdat hij een rectificatie van deze akte van levering wil ontvangen, omdat dit niet klopt. De notaris heeft aangegeven dat het juridisch wel degelijk klopt, omdat er geen recht van opstal gevestigd was op het verenigingsgebouw. De eigenaar van de grond (de gemeente) wordt dan juridisch gezien ook eigenaar van de opstal door natrekking. De gemeente heeft met de verkoop van de grond daarmee ook het opstal verkocht, omdat dat aard en nagelvast verbonden is met de grond. Dit verklaart voor mij wel de reactie van 5.1.2.i als zij deze akte van levering hebben gezien. Dan is het natuurlijk heel dubieus dat de gemeente grond met opstal voor € 22.000 verkoopt en dat dezelfde grond met opstal drie minuten later voor € 102.000 is doorverkocht.

Feit is dat de gemeente nooit (economisch) eigenaar is geweest van het verenigingsgebouw. De postduivenvereniging heeft in 1975 het verenigingsgebouw gekocht voor f. 20.000 van de speeltuinvereniging (eerste eigenaar). Het komt er dus eigenlijk op neer dat we het aan de voorkant juridisch niet goed geregeld hebben, waardoor de schijn is ontstaan van een dubieuze transactie. Ik ga dit allemaal zo goed mogelijk uitleggen en toelichten in de memo, maar dan weten jullie in ieder geval waar de crux zit in dit dossier.

Zodra ik de memo af heb stuur ik jullie die toe, zodat jullie de inhoud kennen en nog even kritisch kunnen meelezen.

Mochten jullie hier vragen over hebben dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Bestuursadviseur gemeente Hilversum | 5.1.2.e @hilversum.nl
5.1.2.e | werkdagen: maandag t/m donderdag |



Van: 5.1.2.e van 5.1.2.e @hilversum.nl
Onderwerp: **Juiste koopovereenkomst ivm aanpassen leeftijd**
Datum: **4 nov. 2020 10:35:34**
Aan: 5.1.2.i 5.1.2.e @online.nl

Hoi 5.1.2.e

Hierbij de aangepaste overeenkomst ivm de leeftijd van de heer 5.1.2.i

Wil je de overeenkomst in tweevoud printen, per pagina laten paraferen en tekenen.

Ik zie de stukken graag tegemoet

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e | Gemeente Hilversum | 5.1.2.e @hilversum.nl

F dudokpark 1, 1217 JE Hilversum (035) 629 5.1.2.e / 5.1.2.e

Op de even-weken niet aanwezig op maandag

op dit e-mailbericht, inclusief de bijlage(n), is een disclaimer van toepassing www.hilversum.nl/emaildisclaimer



Tik voor download

image001.png

5 KB

Tik voor download

GOEDGEKEURD

Tik voor download

image003.png

1 KB

Tik voor download

image004.png

1 KB

Tik voor download

image005.png

1 KB

Tik voor download

image006.png

1 KB

Tik voor download

image007.png

2 KB

Tik voor download

image008.png

2 KB

Tik voor download

image009.png

1 KB



Verkoopov...efinitief.pdf

592 KB

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DEPARTMENT OF CHEMISTRY
530 SOUTH EAST ASIAN AVENUE
CHICAGO, ILLINOIS 60607

TO: [Name] [Address] [City] [State] [Zip]
FROM: [Name] [Address] [City] [State] [Zip]
SUBJECT: [Subject]

DATE: [Date]

RE: [Subject]

[Text block containing multiple lines of faint, illegible text, possibly a list or detailed notes.]

[Text block containing faint, illegible text.]

[Text block containing faint, illegible text.]

[Text block containing faint, illegible text.]

[Text block containing faint, illegible text.]

From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 30 Oct 2025 15:33:06 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>; "Meester, Thomas" <t.meester@hilversum.nl>; "Torres Barrera, Pilar" <p.torresbarrera@hilversum.nl>
Subject: RE: leeuwerikstraat

Beste allen,

Ter informatie heb ik beide bestuurders geïnformeerd over de onderstaande planning en dat besluitvorming in het college van 18 november plaatsvindt, nadat het gesprek met de 5.1.2.i heeft plaatsgevonden.
Beide bestuurders waren akkoord met deze planning. Ik ga dit nu afstemmen met de griffie en hoop op hun medewerking.

Beide bestuurders heb ik vandaag en gisteren ook mondeling bijgepraat op dit dossier.

Ik hou jullie op de hoogte.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Bestuursadviseur gemeente Hilversum | 5.1.2.e@hilversum.nl
5.1.2.e | werkdagen: maandag t/m donderdag |



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>
Verzonden: woensdag 29 oktober 2025 12:24
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>
CC: Torres Barrera, Pilar <p.torresbarrera@hilversum.nl>; Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>
Onderwerp: RE: leeuwerikstraat

5.1.2.e en 5.1.2.e

Aangezien we hier vanochtend over gesproken hebben telefonisch mail ik jullie even deze terugkoppeling. Zojuist heb ik de casus en het uitlijnen van het proces besproken met Pilar en Thomas. We hebben afgesproken dat het proces als volgt doorlopen gaat worden (onder voorbehoud van goedkeuring Floris, Edwin en medewerking griffie).

10 nov. combi-pho Floris en Edwin

10 nov. agenda commissie → onderwerp agenderen met aantekening dat stukken volgen op 18 nov.

17 nov. gesprek 5.1.2.i

18 nov. collegebesluit

18 nov. overdracht stukken naar griffie

Ik stem dit proces af met Floris en Edwin. Als zij akkoord zijn informeer ik de griffie over dit proces. Daarbij zal ik aangeven dat door de gegeven omstandigheden het niet mogelijk was om de stukken eerder over te dragen aan de griffie.

To be continued en ik hou jullie allemaal op de hoogte.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Bestuursadviseur gemeente Hilversum | 5.1.2.e [@hilversum.nl](mailto:5.1.2.e@hilversum.nl)

5.1.2.e | werkdagen: maandag t/m donderdag |



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e [@hilversum.nl](mailto:5.1.2.e@hilversum.nl)>

Verzonden: woensdag 29 oktober 2025 11:31

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e [@hilversum.nl](mailto:5.1.2.e@hilversum.nl)>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e [@hilversum.nl](mailto:5.1.2.e@hilversum.nl)>

Onderwerp: leeuwerikstraat

Opgemerkt wordt dat de interne voorbereiding naar aanleiding van vragen gesteld door 5.1.2.i over het gelopen proces nog niet is afgerond. Er wordt een memo opgesteld wat in een combi pho wordt besproken en daarna besproken met de indieners van de vragen. De wens is om dit op zo kort mogelijke termijn te doen: dit gesprek zal naar verwachting begin november plaatsvinden.

Derhalve is het, volgendelijk gezien, niet logisch om nu te besluiten over dit voorstel. Besluitvorming over dit voorstel zal plaatsvinden nadat het gesprek gevoerd is. Wanneer het onderwerp na 4 november 2025 in het college wordt behandeld dan dient er met de griffie en agendacommissie afstemming plaats te vinden, gezien de overdrachtsdeadline van 6 november. De besluitvorming in het college zal niet later dan 11 november 2025 plaatsvinden, zodat de raad tijdig kennis kan nemen van de stukken in voorbereiding op de commissie op 26 november 2025.

Wanneer het onderwerp opnieuw ter besluitvorming ligt in het college, zal het memo als bijlage bij het raadsvoorstel worden gevoegd.

5.1.2.e

Bestuursmedewerker | Gemeente Hilversum | 5.1.2.e [@hilversum.nl](mailto:5.1.2.e@hilversum.nl)

(5.1.2.e | 5.1.2.e



Meer weten? Kijk dan op de [Helpdesk Bestuurlijke Besluitvorming](#). Hier vind je informatie over onder andere de belangrijke deadlines voor het aanleveren van stukken, de schrijfwijzer en veelgestelde vragen over iBabs, Case en het Bestuurlijke Besluitvorming proces.

From: "5.1.2.e"
Sent: Sat, 1 Nov 2025 11:53:51 +0100
To: "Meester, Thomas" <t.meester@hilversum.nl>; "Torres Barrera, Pilar" <p.torresbarrera@hilversum.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>
Subject: RE: leeuwerikstraat

Goedemorgen allen,

Afgelopen donderdag heb ik het proces toegelicht en afgestemd met 5.1.2.e en 5.1.2.e (vervanger van 5.1.2.e). Ze hebben geen bezwaren om het proces op deze manier vorm te geven en voor te leggen aan de agendacommissie.

Wel gaven zij aan dat het behulpzaam kan zijn om de concept stukken te delen met de agendacommissie, zodat ze de inhoud kunnen meewegen bij het vaststellen van de agenda.

Ik heb gezegd dat ik dit eerst intern even wil afstemmen. In principe delen we liever geen stukken met de raad waar het college nog geen kennis van heeft genomen of een besluit op heeft genomen. In dit specifieke geval hebben de stukken op 14 oktober al wel in het college gezeten en is de inhoud bekend bij het college. Daarbij was de reden van aanhouding (voor zover ik weet) alleen procesmatig van aard en niet inhoudelijk. Deze omstandigheden maakt het in mijn ogen wel makkelijker om mee te werken aan dit verzoek, maar zoals gezegd stem ik dit graag met jullie af. Hoe kijken jullie hier tegenaan? Na jullie reactie stem ik het ook nog af met de bestuurders. Is het nog een idee om dit maandagochtend met Gerhard af te stemmen als jij hem spreekt Pilar?

Bedankt Pilar en Thomas ook voor jullie inhoudelijke reacties op dit dossier en het meedenken. Goed voor jullie om te weten is dat ik 5.1.2.e heb aangehaakt bij de memo. Zij vult de memo uiterlijk maandagmiddag aan met de relevante juridische aspecten. Ik verwacht dat ik de memo komende dinsdag kan afronden en dan stuur ik jullie dit toe.

Goed weekend.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Bestuursadviseur gemeente Hilversum | 5.1.2.e@hilversum.nl
5.1.2.e | werkdagen: maandag t/m donderdag |



Van: Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>

Verzonden: vrijdag 31 oktober 2025 08:40

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>; Torres Barrera, Pilar <p.torresbarrera@hilversum.nl>

Onderwerp: RE: leeuwerikstraat

Mooi, bedankt voor de update!

Groeten, Thomas

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Verzonden: donderdag 30 oktober 2025 15:33

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>; Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>; Torres Barrera, Pilar <p.torresbarrera@hilversum.nl>

Onderwerp: RE: leeuwerikstraat

Beste allen,

Ter informatie heb ik beide bestuurders geïnformeerd over de onderstaande planning en dat besluitvorming in het college van 18 november plaatsvindt, nadat het gesprek met 5.1.2.i heeft plaatsgevonden.

Beide bestuurders waren akkoord met deze planning. Ik ga dit nu afstemmen met de griffie en hoop op hun medewerking.

Beide bestuurders heb ik vandaag en gisteren ook mondeling bijgepraat op dit dossier.

Ik hou jullie op de hoogte.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Bestuursadviseur gemeente Hilversum | 5.1.2.e@hilversum.nl

5.1.2.e | werkdagen: maandag t/m donderdag |



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Verzonden: woensdag 29 oktober 2025 12:24

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

CC: Torres Barrera, Pilar <p.torresbarrera@hilversum.nl>; Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>

Onderwerp: RE: leeuwerikstraat

5.1.2.e en 5.1.2.e

Aangezien we hier vanochtend over gesproken hebben telefonisch mail ik jullie even deze terugkoppeling. Zojuist heb ik de casus en het uitlijnen van het proces besproken met Pilar en Thomas. We hebben afgesproken dat het proces als volgt doorlopen gaat worden (onder voorbehoud van goedkeuring Floris, Edwin en medewerking griffie).

10 nov. combi-pho Floris en Edwin

10 nov. agenda commissie → onderwerp agenderen met aantekening dat stukken volgen op 18 nov.

17 nov. gesprek 5.1.2.i

18 nov. collegebesluit

18 nov. overdracht stukken naar griffie

Ik stem dit proces af met Floris en Edwin. Als zij akkoord zijn informeer ik de griffie over dit proces. Daarbij zal ik aangeven dat door de gegeven omstandigheden het niet mogelijk was om de stukken eerder over te dragen aan de griffie.

To be continued en ik hou jullie allemaal op de hoogte.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Bestuursadviseur gemeente Hilversum | 5.1.2.e [@hilversum.nl](mailto:5.1.2.e@hilversum.nl)

5.1.2.e | werkdagen: maandag t/m donderdag |



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e [@hilversum.nl](mailto:5.1.2.e@hilversum.nl)>

Verzonden: woensdag 29 oktober 2025 11:31

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e [@hilversum.nl](mailto:5.1.2.e@hilversum.nl)>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e [@hilversum.nl](mailto:5.1.2.e@hilversum.nl)>

Onderwerp: leeuwerikstraat

Opgemerkt wordt dat de interne voorbereiding naar aanleiding van vragen gesteld door een 5.1.2.i over het gelopen proces nog niet is afgerond. Er wordt een memo opgesteld wat in een combi pho wordt besproken en daarna besproken met de indieners van de vragen. De wens is om dit op zo kort mogelijke termijn te doen: dit gesprek zal naar verwachting begin november plaatsvinden.

Derhalve is het, volgordeijk gezien, niet logisch om nu te besluiten over dit voorstel. Besluitvorming over dit voorstel zal plaatsvinden nadat het gesprek gevoerd is. Wanneer het onderwerp na 4 november 2025 in het college wordt behandeld dan dient er met de griffie en agendacommissie afstemming plaats te vinden, gezien de overdrachtsdeadline van 6 november. De besluitvorming in het college zal niet later dan 11 november 2025 plaatsvinden, zodat de raad tijdig kennis kan nemen van de stukken in voorbereiding op de commissie op 26 november 2025.

Wanneer het onderwerp opnieuw ter besluitvorming ligt in het college, zal het memo als bijlage bij het raadsvoorstel worden gevoegd.

5.1.2.e

Bestuursmedewerker | Gemeente Hilversum | 5.1.2.e [@hilversum.nl](mailto:5.1.2.e@hilversum.nl)

(5.1.2.e | 5.1.2.e



Meer weten? Kijk dan op de [Helpdesk Bestuurlijke Besluitvorming](#). Hier vind je informatie over onder andere de belangrijke deadlines voor het aanleveren van stukken, de schrijfwijzer en veelgestelde vragen over iBabs, Case en het Bestuurlijke Besluitvorming proces.

From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 5 Nov 2025 11:04:20 +0100
To: "Torres Barrera, Pilar" <p.torresbarrera@hilversum.nl>; "Meester, Thomas" <t.meester@hilversum.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>
Subject: Memo feitenrelaas Leeuwerikstraat 33A
Attachments: Memo Leeuwerikstraat 33a.docx, 1. Brief bestuur verkoop gebouw.pdf, 2. Raadsbesluit uitgifte erfpacht duivenvereniging.pdf, 3. Collegevoorstel verkoop grond Leeuwerikstraat 33a d.d. 3 november 2020.pdf, 4. Taxatierapport - Hilversum Leeuwerikstraat 33 a ID-makelaars.pdf, 5. Taxatierapport Smedema Leeuwerikstraat 33 a te Hilversum.pdf, 6. Koopovereenkomst Leeuwerikstraat 33a.pdf, 7. Akte van levering Leeuwerikstraat 33A.pdf, 8. Verkoopovereenkomst postduivenvereniging en 5.1.2.e (afschrift uit Kadaster).pdf, 9. Eigendomsinformatie Kadaster.pdf, 10. Beantwoording vragen raadsleden.docx

Goedemorgen allen,

In de bijlagen treffen jullie een 90% versie van de memo Leeuwerikstraat 33a aan. Op basis van alle bijgevoegde stukken heb ik zo goed mogelijk een reconstructie gemaakt van dit hele dossier en dat uitgewerkt in een feitenrelaas. Hierin heb ik de relevante juridische aspecten beschreven, een tijdslijn bijgevoegd, de rol van de gemeente en de notaris in dit proces beschreven en welke conclusies we hieruit trekken c.q. wat ons handelingsperspectief is. Naar aanleiding hiervan heb ik, naast onze eigen rol en verantwoordelijkheden in dit dossier, ook wat vragen over de rol van de notaris in dit dossier. Om hier meer duidelijkheid op te krijgen heb ik gisteren onderstaande mail gestuurd naar het notariskantoor, waarbij ik bijlagen 6 t/m 8 heb meegestuurd. Ik hoop dat ik op korte termijn een reactie ontvang van het notariskantoor, zodat dit eventueel nog meegenomen kan worden in de memo. Daarnaast heb ik sommige zaken nog niet helemaal scherp gekregen, omdat oude overeenkomsten niet in ons bezit zijn. Ik heb, via 5.1.2.e het Kadaster gevraagd nog wat Kadasteronderzoek uit te voeren (de geel gearceerde zinnen). Mogelijk dat dit nog enkele zaken kan verduidelijken.

5.1.2.e heeft juridisch input geleverd op de memo, waarvoor heel veel dank! Ik heb haar input integraal verwerkt in bijlage 10 en in de memo heb ik haar input, in mijn eigen bewoordingen, zo goed mogelijk beschrijvend verwoord. Ik zou het heel fijn vinden als jullie nog even kritisch willen meelezen op de stukken. Daarbij heb ik de volgende concrete vragen aan jullie:

1. Vinden jullie de memo leesbaar, logisch opgebouwd en goed te volgen?
2. Kunnen jullie je vinden in de conclusies die getrokken zijn ten aanzien van onze rol en de rol van de notaris?
3. Zijn jullie akkoord met het voorgestelde handelingsperspectief of moeten er andere lessen getrokken worden uit dit dossier en andere acties volgen?
4. Zijn jullie akkoord (met mogelijk nog een aantal aanvullingen de komende dagen) dat deze memo met bijgevoegde stukken wordt voorgelegd aan de bestuurders komende maandag?

Mijn streven is om de stukken uiterlijk komende vrijdag in ibabs te plaatsen, zodat de bestuurders in het weekend de stukken kunnen lezen. Door mijn drukke afgelopen weken, kon ik de memo helaas niet eerder bij jullie aanleveren. Ik hoop dat jullie toch nog wat ruimte hebben in de agenda de komende dagen om mee te lezen op de stukken.

Bij vragen weten jullie mij te vinden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Bestuursadviseur gemeente Hilversum | 5.1.2.e@hilversum.nl
5.1.2.e | werkdagen: maandag t/m donderdag |





Van: 5.1.2.e

Verzonden: dinsdag 4 november 2025 15:30

Aan: info@notariaatwijdmeren.nl; 5.1.2.e @notariaatwijdmeren.nl

Onderwerp: FW: Vragen naar aanleiding van akten van levering verenigingsgebouw en ondergrond Leeuwerikstraat 33a Hilversum

Geachte mevrouw 5.1.2.e

Naar aanleiding van een afwezigheidsmelding van uw collega de heer 5.1.2.e stuur ik mijn onderstaande email met bijgevoegde stukken naar u.

Het zou heel fijn als ik deze week een reactie van u mag ontvangen op mijn gestelde vragen.

Voor vragen kunt u contact met mij opnemen op onderstaande gegevens of op telefoonnummer 5.1.2.e

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Bestuursadviseur gemeente Hilversum | 5.1.2.e @hilversum.nl

5.1.2.e | werkdagen: maandag t/m vrijdag |



Van: 5.1.2.e

Verzonden: dinsdag 4 november 2025 15:19

Aan: 5.1.2.e @notariaatwijdmeren.nl

Onderwerp: Vragen naar aanleiding van akten van levering verenigingsgebouw en ondergrond Leeuwerikstraat 33a Hilversum

Geachte heer 5.1.2.e

Op 10 december 2020 zijn door een (voormalig) notaris van uw kantoor de bijgevoegde akten van levering gepasseerd. De ene akte van levering betreft een koopovereenkomst tussen de gemeente Hilversum en de postduivenvereniging. De andere akte betreft een koopovereenkomst tussen de postduivenvereniging en 5.1.2.e

Beide akten zijn door dezelfde notaris op dezelfde dag gepasseerd. Over deze transacties zijn door een aantal raadsleden van de gemeente Hilversum kritische vragen gesteld, omdat uit deze stukken blijkt dat de gemeente Hilversum het verenigingsgebouw met ondergrond voor € 22.000 euro heeft verkocht aan de postduivenvereniging en dat enkele minuten later hetzelfde verenigingsgebouw met ondergrond voor € 102.000 euro is doorverkocht door de postduivenvereniging aan 5.1.2.e. Ter voorbereiding op een gesprek met deze raadsleden ben ik bezig met het maken van een reconstructie van deze transacties door de feiten op papier te zetten met bijbehorende tijdslijn, inclusief relevante stukken.

Uw licht op dit dossier zou heel fijn zijn om de juridische/ notariële kant van dit verhaal goed te kunnen duiden. Als ik het goed heb begrepen heeft u hier onlangs ook telefonisch contact over gehad met mijn collega 5.1.2.e

De gemeente heeft in de bijgevoegde koopovereenkomst met de postduivenvereniging opgenomen dat het enkel het perceel grond verkoopt en niet het verenigingsgebouw dat erop staat. Dit werd geacht eigendom te zijn van de postduivenvereniging. In de notariële akte van levering is dit echter anders opgenomen, nl. dat het verenigingsgebouw ook door de gemeente is verkocht aan de postduivenvereniging. Ik heb hierbij de volgende vragen aan u:

- Kunt u achterhalen of en zo ja op welke wijze de behandelend notaris dit cruciale verschil in beide overeenkomsten actief heeft gecommuniceerd richting de gemeente? Zoals gezegd was de gemeente in de veronderstelling alleen een perceel grond te verkopen met bijbehorende verkoopprijs van € 22.000.
- Kunt u achterhalen of en zo ja op welke wijze de behandelend notaris de gemeente heeft geattendeerd op het feit dat een recht van opstal gevestigd moet worden op het verenigingsgebouw om enkel het perceel grond te kunnen overdragen?
- Kunt u achterhalen of de behandelend notaris actief de gemeente in kennis heeft gesteld van het feit dat hetzelfde verenigingsgebouw met ondergrond direct doorverkocht zou worden voor een substantieel hogere verkoopprijs? Heeft een notaris een informatieplicht in dergelijke gevallen richting (in dit geval) de gemeente?
- Tot slot lees ik in de notariële akte van levering nergens iets over verkrijgende verjaring van het verenigingsgebouw door de postduivenvereniging, terwijl de postduivenvereniging al sinds 1975 beschikte en gebruik maakte van het verenigingsgebouw. Had dit aspect niet meegewogen moeten worden in de notariële akte van levering, zodat de gemeente op basis van dat aspect alleen de ondergrond aan de postduivenvereniging heeft verkocht?

Graag ontvang ik uw reactie op deze vragen. Deze vragen zijn bedoeld om te achterhalen in hoeverre de gemeente wist (of had kunnen weten) dat deze transacties op deze wijze juridisch zijn gepasseerd. Op dit moment leveren deze transacties binnen de gemeente de nodige gefronste wenkbrauwen en ik wil alle juridische aspecten en de rol van de gemeente en uw notariskantoor daarin zo goed mogelijk uitleggen.

Is het voor u mogelijk om deze week op deze mail te reageren?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Bestuursadviseur gemeente Hilversum | 5.1.2.e [@hilversum.nl](mailto:5.1.2.e@hilversum.nl)

5.1.2.e

| werkdagen: maandag t/m donderdag |



Feitenrelaas casus Leeuwerikstraat

maandag 17 november 18:30 – 19:30 - B&W Kamer

Aanwezig:

Edwin Göbbels, Floris Voorink, 5.1.2.i

Thomas Meester, 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

Inleiding

Op 29 september 2025 is in vertrouwelijkheid gesproken over de verkooptransactie van de Leeuwerikstraat 33a in Hilversum. Bij dat overleg waren Gerhard van den Top, 5.1.2.i 5.1.2.i Pilar Torres Barrera en 5.1.2.e aanwezig. In dat overleg is afgesproken dat er een feitenrelaas over deze verkoop wordt gemaakt en een tijdslijn van het hele proces, met daarbij gevoegd de relevante stukken. In het gesprek van 29 september zijn ook de onderstaande vragen gesteld. In deze memo is dit alles uitgewerkt.

Gestelde vragen:

- Was er opstalrecht op de grond gevestigd?
- Kan het verschil in verkoopprijs 22k vs 102k verklaard worden door de waarde van de opstal (waarvan de vereniging mogelijk eigenaar was en die geen onderdeel was van de eerste transactie en wel van de tweede transactie?)
- Waarom zijn er destijds geen maatregelen getroffen in de verloop van het object door gemeente, zoals kettingbeding, anti-speculatiebeding of aanvullende bedingen?
- Er heeft iemand snel 80k verdiend aan deze transactie, waar is dit terecht gekomen?
- Is hier sprake van onhandigheid (notaris/ gemeente?), incompetentie, bewuste integriteitsschending of is er niets opmerkelijks gebeurd na het op een rij zetten van de feiten?
- Kan de koopovereenkomst van de Duivenvereniging ingezien worden?
- Als er wel iets mis is gegaan in dit dossier en het ligt buiten de gemeentelijke organisatie, wat is dan handelingsperspectief?

1.1 Feitenrelaas

Op 1 september 1925 heeft de gemeente het perceel grond aan de Leeuwerikstraat 33a in erfpacht¹ uitgegeven aan het bestuur van de Arbeidersbouwvereniging “Ons Ideaal” (hierna: het bestuur) voor een periode van 50 jaar eindigend op 31 augustus 1975. Het bestuur heeft vervolgens deze grond ter beschikking gesteld voor het oprichten van een clubgebouw voor de Speeltuinvereniging De Eersteling voor het symbolische bedrag van f. 1,- per jaar. Dit blijkt uit een brief van 7 januari 1974 van het bestuur gericht aan het college van B&W (bijlage 1).

In dezelfde brief staat dat de activiteiten van de Speeltuinvereniging geheel zijn gestopt en dat het bestuur het gebouw wil verkopen aan de postduivenvereniging Snelpost (thans Vrij Snel). Om deze verkoop te doen slagen en enige rechtszekerheid te bewerkstelligen bij de postduivenvereniging verzoekt het bestuur het college van B&W om bij de vervaldatum van de erfpachtovereenkomst, rechtstreeks met de postduivenvereniging een nieuwe erfpachtovereenkomst te sluiten dan wel de grond aan hen te verkopen.

¹ Een recht van erfpacht geeft de erfpachter het recht om de onroerende zaak van een ander (het perceel grond in dit geval) te gebruiken en te houden zonder dat de erfpachter daar eigenaar van wordt.

Uit deze brief blijkt ook dat het bestuur het clubgebouw wil verkopen voor f. 20.000 en dat de opbrengsten worden gedoneerd aan het Goois kinderziekenhuis. Bij het Kadaster is deze koopovereenkomst opgevraagd, maar niet zeker is of deze koopovereenkomst staat ingeschreven in het Kadaster. Het lijkt erop dat dit een onderhandse koop is geweest. Daarmee is vooralsnog niet duidelijk onder welke bepalingen deze koop heeft plaatsgevonden.

De gemeenteraad van Hilversum heeft vervolgens op 1 juni 1978 besloten om het perceel grond voor de duur van 25 jaren rechtstreeks in erfpacht uit te geven aan de postduivenvereniging ingaande op 1 september 1975 en eindigend op 31 augustus 2000 (zie bijlage 2). Hoewel destijds dit besluit is genomen heeft dit niet tot een daadwerkelijke erfpachtovereenkomst geleid met de postduivenvereniging. In de periode tussen 1975 en 2000 was er dus geen sprake van een erfpachtovereenkomst met de postduivenvereniging en is er ook geen erfpachtcanon betaald. Uit kadastraal onderzoek dat is gevraagd moet dit definitief blijken.

In 2020 heeft de postduivenvereniging de gemeente verzocht de grond te mogen aankopen. De postduivenvereniging wilde zichzelf opheffen en het clubgebouw verkopen. Om verkoop mogelijk te maken moest de grond juridisch worden geregeld. Dit kon door verkoop van de grond of door het vestigen van een zakelijk recht, waarbij gedacht werd aan erfpacht.

Het vestigen van een erfpachtovereenkomst gedurende de komende 30 jaar zou € 534,75 per jaar (prijspeil 2020) opleveren en dat was minder dan een verkoop zou opleveren. Het college heeft daarom op 3 november 2020 besloten om het perceel grond te verkopen aan de postduivenvereniging (bijlage 3). Ten behoeve van deze verkoop hebben er 2 taxaties (bijlage 4 en 5) plaatsgevonden van het perceel grond om de waarde vast te stellen. De taxatiewaarden waren respectievelijk € 21.390,- en € 25.000,-. Na onderhandelingen met de postduivenvereniging is een bedrag van € 22.000,- overeengekomen voor het perceel grond en is een koopovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de postduivenvereniging (bijlage 6). Hieruit blijkt dat de gemeente enkel het perceel grond verkoopt aan de postduivenvereniging.

Op 10 december 2020 heeft de notariële overdracht plaatsgevonden. Uit de akte van levering (bijlage 7) blijkt dat de gemeente het perceel grond én het verenigingsgebouw heeft verkocht aan de postduivenvereniging voor € 22.000,-. Dit is wezenlijk anders dan is vastgelegd in de koopovereenkomst die de gemeente heeft gesloten met de postduivenvereniging.

Vervolgens heeft dezelfde notaris enkele minuten later hetzelfde perceel grond én verenigingsgebouw geleverd van de Postduivenvereniging aan 5.1.2.e voor een bedrag van € 102.000,- (bijlage 8). Op 11 december 2020 is het eigendom van de grond en verenigingsgebouw ingeschreven in het Kadaster (bijlage 9).

1.2 Juridische Aspecten

Uit deze beknopte, bovenstaande geschiedenis van het perceel grond en het verenigingsgebouw blijkt dat de gemeente, juridisch gezien, het eigendom van het verenigingsgebouw vanaf het begin af aan nooit goed heeft geregeld. Bij de oprichting van het verenigingsgebouw in 1925 is weliswaar een recht van erfpacht gevestigd, maar dit beschermd enkel de gemeente dat het perceel grond eigendom blijft van de gemeente ook als iemand anders de grond gebruikt. Voor het verenigingsgebouw had de gemeente of het bestuur destijds een recht van opstal² moeten vestigen

² Een recht van opstal is een zakelijk recht dat iemand het eigendom geeft van een gebouw of ander werk dat op, in of boven de grond van iemand anders staat. Dit scheidt het eigendom van de grond en het eigendom van wat erop is gebouwd

op het verenigingsgebouw om te voorkomen dat het verenigingsgebouw door natrekking³ eigendom werd van de gemeente.

Het vestigen van een recht van opstal op het verenigingsgebouw heeft tussen 1925 en 2000 nooit plaatsgevonden. Dat betekent dat de verkoop van het verenigingsgebouw door het bestuur aan de postduivenvereniging rond 1974, juridisch gezien, niet juist is geweest. Door natrekking was het verenigingsgebouw eigendom geworden van de gemeente en was het bestuur niet rechtsgeldig eigenaar en bevoegd om dit gebouw te verkopen. De gemeente heeft hier echter nooit op geacteerd.

Uit bijlage 1 kan de conclusie getrokken worden dat de postduivenvereniging circa f. 20.000,- heeft betaald voor het verenigingsgebouw aan het bestuur met medeweten van de gemeente. Daardoor is de gemeente en de postduivenvereniging in de veronderstelling geweest dat de postduivenvereniging rechtmatig eigenaar is sinds 1974. Zij hebben het gebouw vanaf dat moment tot 2020 in gebruik genomen, in bezit gehad en zich gedragen als eigenaar.

Juridisch gezien lijkt het erop dat de postduivenvereniging daarmee door verjaring⁴ het opstalrecht heeft verkregen. Dit is op grond van jurisprudentie mogelijk (zie uitspraak Hof in ECLI:NL:GHAMS:2016:229). De verjaringstermijn begint te lopen op het moment van de inbezitname. Er zijn dan twee varianten:

(1) verkrijgende verjaring: de verkrijger is te goeder trouw en er is sprake van een tijdsverloop van tien jaar (artikel 3:99 lid 1 BW);

(2) bevrijdende verjaring: de verkrijger is niet te goeder trouw en er is sprake van een tijdsverloop van 20 jaren.

Relevant is dat in dit geval al meer dan 20 jaar is verlopen sinds de inbezitname van het gebouw door de postduivenvereniging. Daarmee lijkt er sprake van verjaring, ongeacht de vraag of de inbezitname te goeder trouw of te kwader trouw is geweest.

Uit de verkoop van het perceel grond in 2020 door de gemeente aan de postduivenvereniging (bijlage 6) blijkt ook dat zowel de gemeente als de postduivenvereniging in de veronderstelling is dat het eigendom van het verenigingsgebouw reeds bij de postduivenvereniging ligt, aangezien enkel en alleen het perceel grond wordt verkocht. De verkoopprijs is daarop ook gebaseerd.

1.3 Rol van de gemeente en de notaris

Achteraf gezien moeten we constateren dat de gemeente in dit dossier op meerdere momenten in de afgelopen 100 jaar steken heeft laten vallen om de eigendomssituatie van het verenigingsgebouw juridisch goed te regelen. Dit heeft de gemeente niet goed gedaan. Verwacht mag worden dat de gemeente weet dat een recht van opstal noodzakelijk is om het eigendomsrecht van een gebouw op gemeentegrond juridisch goed te regelen. Daarnaast valt te constateren dat de gemeente bij de laatste verkoop in 2020 zichzelf onvoldoende heeft laten informeren over het verschil tussen de koopovereenkomst die de gemeente zelf heeft gesloten met de postduivenvereniging en de notariële akte van levering. Pas nadat enkele raadsleden kritische vragen hebben gesteld over deze verkoop, is dit cruciale verschil (te laat) geconstateerd. Ook het feit dat het verenigingsgebouw met ondergrond direct na levering aan de postduivenvereniging zou worden doorverkocht aan 5.1.2.e (particulier), was niet bekend. De gemeente heeft ook geen anti-speculatiebeding⁵ of kettingbeding⁶

³ Natrekking is een bijzondere vorm van eigendomsverkrijging. De eigenaar van een perceel grond wordt zonder overdracht eigenaar van de gebouwen die daarop worden gerealiseerd wanneer die duurzaam met de grond zijn verenigd.

⁴ Verjaring van opstalrecht is het verkrijgen van een opstalrecht door langdurig, ononderbroken bezit, zonder dat dit recht formeel is vastgelegd. Dit kan voorkomen als iemand zich gedurende een bepaalde periode als eigenaar van een gebouw of beplanting op andermans grond heeft gedragen.

⁵ Een anti-speculatiebeding is een clausule in een koopcontract die speculatie tegengaat door de koper te verplichten de woning zelf te bewonen en/of binnen een bepaalde periode niet met winst door te verkopen.

opgenomen in de koopovereenkomst. Daarmee had de gemeente een snelle doorverkoop met winst onmogelijk kunnen maken of een verplichting op kunnen leggen die bij doorverkoop overgaat op de nieuwe koper. Dit had de huidige situatie kunnen voorkomen.

Naast het handelen van de gemeente zijn er ook vragen te stellen over 5.2.1
akte van levering (bijlage 7) en 5.2.1 in dit proces. In de akte van levering wordt met

5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.2.1

Het notariskantoor die de akten van levering heeft gepasseerd is per email benaderd en gevraagd is om een reactie te geven op de bovengenoemde vragen. Mocht een reactie van het notariskantoor spoedig volgen dan wordt dit nog verwerkt in deze memo.

2. Tijdslijn

Na de verkoop van het perceel grond en verenigingsgebouw heeft de nieuwe eigenaar, 5.1.2.e
5.1.2.e meerdere malen vergunningsaanvragen ingediend bij de gemeente om het verenigingsgebouw te verbouwen en het te kunnen gebruiken als woning. Op de ingediende vergunningsaanvragen heeft de gemeente afwijzend besloten. Dit heeft geresulteerd in twee bezwaarzaken die respectievelijk niet ontvankelijk en ongegrond zijn verklaard. Daaropvolgend is een beroepszaak ingediend dat door de rechtbank gegrond is verklaard. De rechtbank heeft geoordeeld dat de gemeente een onjuiste procedure heeft gevolgd. Voor het realiseren van een woning en het bouwen van een patio op het adres Leeuwerikstraat 33a had een uitgebreide procedure moeten worden gevolgd en zodoende moet een verklaring van geen bedenkingen worden afgegeven door de gemeenteraad. De gemeente heeft deze uitgebreide procedure inmiddels bijna doorlopen, waarbij de gemeenteraad op 14 mei het raadsbesluit “weigering van verklaring van geen bedenkingen Leeuwerikstraat 33a” heeft genomen op het ontwerpbesluit. Dit ontwerpbesluit heeft, als onderdeel van de weigering van de omgevingsvergunning, zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn vier zienswijzen ingediend. Op 18 november 2025 neemt het college van B&W een besluit op de definitieve stukken, waarna de raad op 12 december 2025 wordt gevraagd om de weigering van verklaring van geen bedenkingen definitief vast te stellen. Het bovenstaande feitenrelaas en de juridische procedures rondom de bestemming en het gebruik van het pand zijn chronologisch beschreven en uitgewerkt in een [tijdslijn](#).

⁶ Een kettingbeding is een afspraak die de verkoper met de koper bij de koop van een gebouw, een stuk grond, luchtvaartuig of schip maakt. Deze afspraak houdt in dat de koper een verplichting heeft en dat hij deze verplichting ook aan een volgende koper moet opleggen. Als hij dit niet doet, moet hij een boete aan de verkoper betalen.

3. Gestelde vragen raadsleden

In het eerste gesprek op 29 september hebben raadsleden enkele vragen gesteld waarop zij graag een antwoord krijgen. In deze memo zijn deze vragen aan bod gekomen in het feitenrelaas, de juridische aspecten en de rol van de gemeente en de notaris. Voor het gemak zijn alle vragen en antwoorden in een document uitgewerkt (zie bijlage 8).

4. Conclusie / handelingsperspectief

We kunnen concluderen dat de gemeente in dit proces verschillende zaken anders had moeten aanpakken. Op basis van alle stukken kan geconstateerd worden dat hier, ^{5.2.1}

5.2.1

5.2.1

Met deze conclusies moeten we tegelijkertijd lessen trekken, zodat dit in toekomstige gevallen niet meer gaat gebeuren. De lessen die we hieruit meenemen zijn:

- 1.) Bij toekomstige koopovereenkomsten van gemeentelijke percelen grond borgen we dat eventuele benodigde zakelijke rechten altijd worden gevestigd voordat de grond wordt overgedragen;
- 2.) Bij toekomstige koopovereenkomsten nemen we altijd een kettingbeding of anti-speculatiebeding op om de gemeentelijke belangen te borgen (tenzij er goede redenen zijn om dit niet te doen);
- 3.) Uit voorzorg voeren we juridische check uit op onze standaard (koop)overeenkomsten om te bepalen of we onze standaardovereenkomsten voldoen of dat deze moeten worden aangescherpt om onze belangen goed te borgen.
- 4.) In toekomstige gevallen worden de concept notariële stukken altijd getoetst door onze eigen juristen. **Zijn dit de conclusies die we willen trekken en handelingen die we willen uitvoeren?**

Bijlagen

1. Brief arbeidersbouwvereniging "Ons ideaal" aan het college, d.d. 7 januari 1974
2. Raadsbesluit uitgeven erfpacht aan postduivenvereniging, d.d. 1 juni 1978
3. Collegebesluit verkoop grond, d.d. 3 november 2020
4. Taxatierapport ID Makelaars
5. Taxatierapport J.W. Smedema
6. Koopovereenkomst tussen gemeente en postduivenvereniging
7. Notariële akte van levering Leeuwerikstraat 33a (gem. H'sum en postduivenvereniging)
8. koopovereenkomst Postduivenvereniging en ^{5.1.2.e}
9. Afschrift eigendomssituatie Kadaster
10. Beantwoording vragen raadsleden

publieke werken (S.O.)

stichting

F O A C

FEDERATIEF ONDERHOUDS- EN ADMINISTRATIEF CENTRUM

GEMEENTE HILVERSUM	
nr. 76077	kl.-1 7705321
ingek. 08. 10. 73	off. 50
om advies / aanbeveling / toestemming	
op 29/10/73 aan <i>Den PW</i>	

Aan het College van
Burgemeester en Wethouders

te

H i l v e r s u m

ADMINISTRATIE IRISSTRAAT 116a - HILVERSUM
TELEFOON 45788 en 4 20 94 - POSTGIRO NR. 2578926

Hilversum, 5 oktober 1973

B&W

07 JAN. 1974

Uw ref.:
Onze ref.: Mu/P-571

Geacht College,

Eertijds is door het bestuur van de Arbeidersbouwvereniging "Ons Ideaal" op een achterterrein van hun 4e Complex, gelegen aan de Nachtegaalstraat en omgeving een stuk grond ter beschikking gesteld voor het oprichten van een gebouw voor de Speeltuinvereniging De Eersteling, met als vergoeding f 1.- per jaar.

Deze grond is in erfpadht uitgegeven aan "Ons Ideaal", welke overeenkomst per 1 september 1975 afloopt.

Inmiddels zijn de activiteiten van de Speeltuinvereniging geheel verlopen, zodat pogingen in het werk gesteld zijn om het gebouw te verkopen. Men is hiertoe in principe tot overeenstemming gekomen met de Postduivenvereniging "De Snelpost".

Met een nog 2 jaar lopende erfpacht is er met betrekking tot de rechtzekerheid van verlenging van de erfpachtovereenkomst bij "de Snelpost" enige twijfel om deze zaak af te wikkelen.

Teneinde deze verkoop te doen slagen (de opbrengst ad f 20.000.- gaat in z'n geheel naar het Goois Kinder Ziekenhuis) verzoekt het bestuur van "Ons Ideaal" aan uw College er toe te willen meewerken dat het terrein waarop het gebouw staat bij de vervaldatum van de erfpachtovereenkomst, buiten de overeenkomst met "Ons Ideaal" wordt gehouden en rechtstreeks een erfpacht-overeenkomst dan wel verkoop van de grond aan "De Snelpost" te bewerkstelligen.

Overigens zou ons bestuur er geen bezwaar tegen maken als de overeenkomst met "De Snelpost" reeds nu definitief geregeld zou worden, zij zal zich daarbij onthouden van welke aanspraak dan ook.

Uw berichten zullen in verband met de afwikkeling van de koop-overeenkomst, kan het zijn op korte termijn, met belangstelling worden tegemoet gezien.

Hoogachtend,
Namens het bestuur van de
Arbeidersbouwvereniging "Ons Ideaal",



CONFORM

Onderwerp:

uitgifte in erfpacht van het terrein
van de voormalige speeltuinvereniging
"De Eersteling" aan de Nachtegaalstraat
althier, aan de postduivenvereniging
"De Snelpost" te Hilversum.

Bijlage: Ontwerp-besluit

Gemeenteblad I
1978, nr. 184

Agenda nr. 30

Hilversum, 1 juni 1978

Aan de gemeenteraad,

Enkele jaren geleden heeft de postduivenvereniging "De Snelpost" te Hilversum het clubgebouw gekocht van de voormalige speeltuinvereniging "De Eersteling", gelegen aan de Nachtegaalstraat, alhier. De grond waarop het clubgebouw staat maakt deel uit van het 4e woningcomplex van de toenmalige Hilversumse arbeiders bouwvereniging, "Ons Ideaal"; het complex is thans in eigendom en in beheer bij de woningbouwvereniging van Erfgooiers, alhier. Bij raadsbesluit van 16 juni 1925 is de grond terzake van bedoeld woningcomplex ingaande 1 september 1925 voor een periode van vijftig jaar in erfpacht uitgegeven. De verlenging van deze overeenkomst zal spoedig aan de orde worden gesteld.

Met de woningbouwvereniging is overeengekomen de benodigde grond voor de postduivenvereniging, voornoemd, uit de erfpachtsovereenkomst van het 4e woningcomplex te nemen en te bevorderen dat bedoeld perceelsgedeelte rechtstreeks in erfpacht wordt uitgegeven aan de postduivenvereniging voornoemd.

Het betreft het terrein, deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie R, nr. 1493, ter grootte van + 120 m², zoals dit perceelsgedeelte nader is aangegeven op de ter inzage gelegde tekening.

Wij achten het alleszins aanvaardbaar dat aan de postduivenvereniging "De Snelpost" te Hilversum bedoeld perceelsgedeelte in erfpacht wordt uitgegeven.

Resumerend stellen wij u voor aan de postduivenvereniging, voornoemd, voor een periode van vijftientwintig jaar ingaande 1 september 1975, in erfpacht uit te geven het terrein deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie R, nr. 1493, groot + 120 m², tegen een jaarlijkse canon van f 173,-, een en ander overeenkomstig het ter inzage gelegde ontwerp-besluit. Voor het bepalen van de jaarlijkse vergoeding zijn wij uitgegaan van een grondwaarde van f 15,- per m², een rentevoet van 8½ % alsmede een bedrag van f 20,- voor administratiekosten. De jaarlijkse vergoeding zal elke tien jaar worden herzien. Voorzover daarvan niet wordt afgeweken zijn op deze uitgifte in erfpacht van toepassing de voorwaarden waarop gemeentegronden in erfpacht kunnen worden uitgegeven, vastgesteld bij raadsbesluit van 29 mei 1906.

De raadscommissies voor openbare werken en milieubeheer en voor financiën en economische zaken zijn gehoord; hun adviezen liggen mede ter inzage.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
De secretaris, De burgemeester,

K H.J. Dorren

W.R. van der Sluis



BETREFT

Hilversum R 5734

UW REFERENTIE

RvV

GELEVERD OP

18-01-2021 - 15:37

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11087194662

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

15-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

15-01-2021 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Hilversum R 5734](#)

Kadastrale objectidentificatie : 013080573470000

Locatie Leeuwerikstraat 33 A

1221 LC Hilversum

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0402010001627862](#)**Kadastrale grootte** 155 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 141525 - 470642**Omschrijving** Perceel grond - gebruik onbekend**Koopsom** € 102.000**Koopjaar** 2020**Ontstaan uit** [Hilversum R 1493](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.**Basisregistratie Kadaster**

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79924/95](#)**Ingeschreven op** 11-12-2020 om 09:00

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde 5.1.2.e**Adres** 5.1.2.e

5.1.2.e

Geboren 5.1.2.e**te** 5.2.1

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

Bijlage 8 Beantwoording vragen raadsleden

Was er opstalrecht op de grond gevestigd?

Ten tijde van verkoop/levering door gemeente in 2020 was dit er niet. De vraag is of het er ooit is geweest, bijvoorbeeld ten tijde van erfpachtuitgifte aan het bestuur. Als dit al het geval was, dan is zeker dat dit recht dan niet is overgedragen aan de Postduivenvereniging (hierna: PV). De PV heeft zich wel gedragen als eigenaar van het opstalrecht. Daarom lijkt het erop dat inmiddels het opstalrecht door verjaring door de PV is verkregen. Dit is op grond van jurisprudentie mogelijk (zie uitspraak Hof in ECLI:NL:GHAMS:2016:229).

De verjaringstermijn begint te lopen op het moment van de inbezitname. Er zijn dan twee varianten: (1) verkrijgende verjaring: de verkrijger is te goeder trouw en er is sprake van een tijdsverloop van tien jaar (artikel 3:99 lid 1 BW)

(2) bevrijdende verjaring: de verkrijger is niet te goeder trouw en er is sprake van een tijdsverloop van 20 jaren.

Relevant is dat in dit geval al meer dan 20 jaar is verlopen sinds de inbezitname van het gebouw door de PV. Daarmee lijkt er sprake van verjaring, ongeacht de vraag of de inbezitname te goeder trouw of te kwader trouw is geweest.

Kan het verschil in verkoopprijs 22k vs 102k verklaard worden door de waarde van de opstal (waarvan de vereniging mogelijk eigenaar was en die geen onderdeel was van de eerste transactie en wel van de tweede transactie?)

Uit de aktes blijkt dat twee keer hetzelfde is geleverd, te weten *het verenigingsgebouw met ondergrond en verder aan- en toebehoren, staande en gelegen aan de LEEUWERIKSTRAAT 33 A TE HILVERSUM (1221 LC), kadastraal bekend gemeente Hilversum sectie R nummer 5734, groot één are en vijftig centiare (1 a en 55 ca).*

In zoverre kan dit dus geen verklaring zijn voor het prijsverschil.

Dan blijft de vraag of de opstal werkelijk een marktwaarde van 80k vertegenwoordigt. In dit verband valt op dat Smedema een taxatie heeft gemaakt van gronden en opstallen tezamen van € 75.000,-. Dit is op grond van de grondquote onderverdeeld in een grondwaarde € 22.500,--, en een waarde voor de opstal van € 52.500,--.

Waarom zijn er destijds geen maatregelen getroffen in de verkoop van het object door gemeente, zoals kettingbeding, anti-speculatiebeding of aanvullende bedingen?

Het lijkt erop dat het mis is gegaan toen het bestuur in 1975 het verenigingsgebouw heeft verkocht aan de PV, zonder hiertoe gerechtigd te zijn. Op dat moment had een opstalrecht t.b.v. de PV moeten worden gevestigd en dat is niet gebeurd. Doordat de gemeente vervolgens geen actie meer heeft ondernomen, kan worden gesteld dat de PV door verjaring het opstalrecht heeft verkregen (zie hierboven).

Er heeft iemand snel 80k verdiend aan deze transactie, waar is dit terecht gekomen?

Het verschil lijkt te zijn gekoppeld aan de waarde van de opstal. Ervanuit gaande dat de PV door verjaring rechthebbende was op de opstal, lijkt dit niet onredelijk. Zeker als zij in 1975 hier een destijds marktconform bedrag voor hebben betaald. Toch is er nog onduidelijkheid over de marktwaarde (zie opmerking over taxatie Smedema).

Is hier sprake van onhandigheid (notaris/ gemeente?), incompetentie, bewuste integriteitsschending of is er niets opmerkelijks gebeurd na het op een rij zetten van de feiten?

5.2.1

5.2.1 In de tweede leveringsakte wordt, in relatie tot de overdrachtsbelasting, ook gerefereerd aan de eerste levering. Uit de akte van levering door de gemeente Hilversum blijkt ook dat de notaris de gemeente eigenaar achtte van grond en opstal en daarmee ook bevoegd tot levering van het geheel (zie tekst onder kopje 'verkrijgende eigendom').

Kan de koopovereenkomst van de Duivenvereniging ingezien worden?

Ja, zie bijlagen 6, 7 en 8

Is er wel iets mis is gegaan in dit dossier en het ligt buiten de gemeentelijke organisatie, wat is dan handelingsperspectief?

Wat hier mogelijk is misgegaan, is dat er door verjaring een verlies van eigendom van opstal kan zijn ontstaan. 5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.2.1

From: "Meester, Thomas"
Sent: Wed, 5 Nov 2025 18:08:05 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>; "Torres Barrera, Pilar" <p.torresbarrera@hilversum.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>
Subject: Re: Memo feitenrelaas Leeuwerikstraat 33A

Top, helemaal goed. Ik zou dan in de tekst wel even benoemen dat er niks bekend is over de periode 2000 tot 2020. Nu lijkt het te ontbreken.

Groeten, Thomas

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Verzonden: Wednesday, November 5, 2025 5:38:22 PM

Aan: Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>; Torres Barrera, Pilar <p.torresbarrera@hilversum.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Onderwerp: RE: Memo feitenrelaas Leeuwerikstraat 33A

Hoi Thomas,

Dank voor je reactie. Even een korte reactie op je punten.

1. Op basis van alle informatie die ik heb kan ik niks zeggen over de tussenliggende periode 2000-2020. Ik kan in zijn algemeenheid bij de inleiding nog wel een zin opnemen dat het feitenrelaas is opgesteld op basis van alle ons bekende informatie oid.
2. Kan ik me helemaal in vinden. Ik pas het aan naar niet adequaat.
3. Dit punt toets ik nog even bij 5.1.2.e

Groeten,

5.1.2.e

Van: Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>

Verzonden: woensdag 5 november 2025 17:31

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>; Torres Barrera, Pilar <p.torresbarrera@hilversum.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Onderwerp: Re: Memo feitenrelaas Leeuwerikstraat 33A

Hallo 5.1.2.e

Veel dank ik vind het een helder memo, mooi werk! Ik heb nog drie opmerkingen / vragen:

1. In het feitenrelaas ontbreekt de periode 2000 tot 2020.
2. 5.2.1 zou ik niet als term gebruiken. Ik zou liever spreken over zeer slordig. Of men 5.2.1 was kan ik niet beoordelen, wel dat in deze casus niet adequaat is gehandeld.
3. In hoeverre passen we nu reeds al toe wat bij de conclusie wordt omschreven. Mijn beeld is dat we nu reeds anders acteren dan in 2020. Kunnen je dit nog toetsen bij 5.1.2.e?

Hartelijke groet,

Thomas

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Verzonden: Wednesday, November 5, 2025 11:04:20 AM

Aan: Torres Barrera, Pilar <p.torresbarrera@hilversum.nl>; Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Onderwerp: Memo feitenrelaas Leeuwerikstraat 33A

Goedemorgen allen,

In de bijlagen treffen jullie een 90% versie van de memo Leeuwerikstraat 33a aan. Op basis van alle bijgevoegde stukken heb ik zo goed mogelijk een reconstructie gemaakt van dit hele dossier en dat uitgewerkt in een feitenrelaas. Hierin heb ik de relevante juridische aspecten beschreven, een tijdslijn bijgevoegd, de rol van de gemeente en de notaris in dit proces beschreven en welke conclusies we hieruit trekken c.q. wat ons handelingsperspectief is. Naar aanleiding hiervan heb ik, naast onze eigen rol en verantwoordelijkheden in dit dossier, ook wat vragen over de rol van de notaris in dit dossier. Om hier meer duidelijkheid op te krijgen heb ik gisteren onderstaande mail gestuurd naar het notariskantoor, waarbij ik bijlagen 6 t/m 8 heb meegestuurd. Ik hoop dat ik op korte termijn een reactie ontvang van het notariskantoor, zodat dit eventueel nog meegenomen kan worden in de memo. Daarnaast heb ik sommige zaken nog niet helemaal scherp gekregen, omdat oude overeenkomsten niet in ons bezit zijn. Ik heb, via 5.1.2.e het Kadaster gevraagd nog wat Kadasteronderzoek uit te voeren (de geel gearceerde zinnen). Mogelijk dat dit nog enkele zaken kan verduidelijken.

5.1.2.e heeft juridisch input geleverd op de memo, waarvoor heel veel dank! Ik heb haar input integraal verwerkt in bijlage 10 en in de memo heb ik haar input, in mijn eigen bewoordingen, zo goed mogelijk beschrijvend verwoord. Ik zou het heel fijn vinden als jullie nog even kritisch willen meelezen op de stukken. Daarbij heb ik de volgende concrete vragen aan jullie:

1. Vinden jullie de memo leesbaar, logisch opgebouwd en goed te volgen?
2. Kunnen jullie je vinden in de conclusies die getrokken zijn ten aanzien van onze rol en de rol van de notaris?
3. Zijn jullie akkoord met het voorgestelde handelingsperspectief of moeten er andere lessen getrokken worden uit dit dossier en andere acties volgen?
4. Zijn jullie akkoord (met mogelijk nog een aantal aanvullingen de komende dagen) dat deze memo met bijgevoegde stukken wordt voorgelegd aan de bestuurders komende maandag?

Mijn streven is om de stukken uiterlijk komende vrijdag in ibabs te plaatsen, zodat de bestuurders in het weekend de stukken kunnen lezen. Door mijn drukke afgelopen weken, kon ik de memo helaas niet eerder bij jullie aanleveren. Ik hoop dat jullie toch nog wat ruimte hebben in de agenda de komende dagen om mee te lezen op de stukken.

Bij vragen weten jullie mij te vinden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Bestuursadviseur gemeente Hilversum | 5.1.2.e@hilversum.nl

5.1.2.e | werkdagen: maandag t/m donderdag |



Van: 5.1.2.e

Verzonden: dinsdag 4 november 2025 15:30

Aan: info@notariaatwijdemeren.nl; 5.1.2.e @notariaatwijdemeren.nl

Onderwerp: FW: Vragen naar aanleiding van akten van levering verenigingsgebouw en ondergrond Leeuwerikstraat 33a Hilversum

Geachte 5.1.2.e

Naar aanleiding van een afwezigheidsmelding van uw collega de heer 5.1.2.e stuur ik mijn onderstaande email met bijgevoegde stukken naar u.

Het zou heel fijn als ik deze week een reactie van u mag ontvangen op mijn gestelde vragen.

Voor vragen kunt u contact met mij opnemen op onderstaande gegevens of op telefoonnummer 5.1.2.e

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Bestuursadviseur gemeente Hilversum | 5.1.2.e @hilversum.nl

5.1.2.e | werkdagen: maandag t/m vrijdag |



Van: 5.1.2.e

Verzonden: dinsdag 4 november 2025 15:19

Aan: 5.1.2.e @notariaatwijdemeren.nl

Onderwerp: Vragen naar aanleiding van akten van levering verenigingsgebouw en ondergrond Leeuwerikstraat 33a Hilversum

Geachte heer 5.1.2.e

Op 10 december 2020 zijn door een (voormalig) notaris van uw kantoor de bijgevoegde akten van levering gepasseerd. De ene akte van levering betreft een koopovereenkomst tussen de gemeente Hilversum en de postduivenvereniging. De andere akte betreft een koopovereenkomst tussen de postduivenvereniging en 5.1.2.e

Beide akten zijn door dezelfde notaris op dezelfde dag gepasseerd. Over deze transacties zijn door een aantal raadsleden van de gemeente Hilversum kritische vragen gesteld, omdat uit deze stukken blijkt dat de gemeente Hilversum het verenigingsgebouw met ondergrond voor € 22.000 euro heeft verkocht aan de postduivenvereniging en dat enkele minuten later hetzelfde verenigingsgebouw met ondergrond voor € 102.000 euro is doorverkocht door de postduivenvereniging aan dhr. 5.1.2.e. Ter voorbereiding op een gesprek met deze raadsleden ben ik bezig met het maken van een reconstructie van deze transacties door de feiten op papier te zetten met bijbehorende tijdslijn, inclusief relevante stukken.

Uw licht op dit dossier zou heel fijn zijn om de juridische/ notariële kant van dit verhaal goed te kunnen duiden. Als ik het goed heb begrepen heeft u hier onlangs ook telefonisch contact over gehad met mijn collega 5.1.2.e

De gemeente heeft in de bijgevoegde koopovereenkomst met de postduivenvereniging opgenomen dat het enkel het perceel grond verkoopt en niet het verenigingsgebouw dat erop staat. Dit werd geacht eigendom te zijn van de postduivenvereniging. In de notariële akte van levering is dit echter anders opgenomen, nl. dat het verenigingsgebouw ook door de gemeente is verkocht aan de postduivenvereniging. Ik heb hierbij de volgende vragen aan u:

From: "Torres Barrera, Pilar"
Sent: Wed, 5 Nov 2025 18:08:29 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>; "Meester, Thomas" <t.meester@hilversum.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>
Subject: RE: Memo feitenrelaas Leeuwerikstraat 33A
Attachments: Memo Leeuwerikstraat 33a.docx

Dag allen,

Heel veel dank voor dit uitgebreide en kwalitatief/stevig onderbouwd memo.

In aanvulling met de opmerkingen van Thomas (waar ik mij helemaal in kan vinden) heb ik mijn tekstuele opmerkingen in bijgevoegd memo opgenomen. Hier en daar wat in detail (dus sorry daarvoor) maar denk dat daarmee het leesbaarder wordt voor 5.1.2.i en tevens daarbij ook antwoord gegeven op jouw openstaande vragen.

Hartelijke groet,
Pilar

Pilar Torres Barrera

5.1.2.e / 5.1.2.e
Gemeente Hilversum | p.torresbarrera@hilversum.nl
(5.1.2.e | 5.1.2.e | bereikbaar ma. t/m vr.



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Verzonden: woensdag 5 november 2025 17:38

Aan: Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>; Torres Barrera, Pilar <p.torresbarrera@hilversum.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Onderwerp: RE: Memo feitenrelaas Leeuwerikstraat 33A

Hoi Thomas,

Dank voor je reactie. Even een korte reactie op je punten.

1. Op basis van alle informatie die ik heb kan ik niks zeggen over de tussenliggende periode 2000-2020. Ik kan in zijn algemeenheid bij de inleiding nog wel een zin opnemen dat het feitenrelaas is opgesteld op basis van alle ons bekende informatie oid.
2. Kan ik me helemaal in vinden. Ik pas het aan naar niet adequaat.
3. Dit punt toets ik nog even bij 5.1.2.e

Groeten,

5.1.2.e

Van: Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>

Verzonden: woensdag 5 november 2025 17:31

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>; Torres Barrera, Pilar <p.torresbarrera@hilversum.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Onderwerp: Re: Memo feitenrelaas Leeuwerikstraat 33A

Hallo 5.1.2.e

Veel dank ik vind het een helder memo, mooi werk! Ik heb nog drie opmerkingen / vragen:

1. In het feitenrelaas ontbreekt de periode 2000 tot 2020.
2. 5.2.1 zou ik niet als term gebruiken. Ik zou liever spreken over zeer slordig. Of men 5.2.1 was kan ik niet beoordelen, wel dat in deze casus niet adequaat is gehandeld.
3. In hoeverre passen we nu reeds al toe wat bij de conclusie wordt omschreven. Mijn beeld is dat we nu reeds anders acteren dan in 2020. Kunnen je dit nog toetsen bij 5.1.2.e?

Hartelijke groet,

Thomas

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Verzonden: 5.1.2.e November 5, 2025 11:04:20 AM

Aan: Torres Barrera, Pilar <p.torresbarrera@hilversum.nl>; Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Onderwerp: Memo feitenrelaas Leeuwerikstraat 33A

Goedemorgen allen,

In de bijlagen treffen jullie een 90% versie van de memo Leeuwerikstraat 33a aan. Op basis van alle bijgevoegde stukken heb ik zo goed mogelijk een reconstructie gemaakt van dit hele dossier en dat uitgewerkt in een feitenrelaas. Hierin heb ik de relevante juridische aspecten beschreven, een tijdslijn bijgevoegd, de rol van de gemeente en de notaris in dit proces beschreven en welke conclusies we hieruit trekken c.q. wat ons handelingsperspectief is. Naar aanleiding hiervan heb ik, naast onze eigen rol en verantwoordelijkheden in dit dossier, ook wat vragen over de rol van de notaris in dit dossier. Om hier meer duidelijkheid op te krijgen heb ik gisteren onderstaande mail gestuurd naar het notariskantoor, waarbij ik bijlagen 6 t/m 8 heb meegestuurd. Ik hoop dat ik op korte termijn een reactie ontvang van het notariskantoor, zodat dit eventueel nog meegenomen kan worden in de memo. Daarnaast heb ik sommige zaken nog niet helemaal scherp gekregen, omdat oude overeenkomsten niet in ons bezit zijn. Ik heb, via 5.1.2.e het Kadaster gevraagd nog wat Kadasteronderzoek uit te voeren (de geel gearceerde zinnen). Mogelijk dat dit nog enkele zaken kan verduidelijken.

5.1.2.e heeft juridisch input geleverd op de memo, waarvoor heel veel dank! Ik heb haar input integraal verwerkt in bijlage 10 en in de memo heb ik haar input, in mijn eigen bewoordingen, zo goed mogelijk beschrijvend verwoord. Ik zou het heel fijn vinden als jullie nog even kritisch willen meelesen op de stukken. Daarbij heb ik de volgende concrete vragen aan jullie:

1. Vinden jullie de memo leesbaar, logisch opgebouwd en goed te volgen?
2. Kunnen jullie je vinden in de conclusies die getrokken zijn ten aanzien van onze rol en de rol van de notaris?
3. Zijn jullie akkoord met het voorgestelde handelingsperspectief of moeten er andere lessen getrokken worden uit dit dossier en andere acties volgen?
4. Zijn jullie akkoord (met mogelijk nog een aantal aanvullingen de komende dagen) dat deze memo met bijgevoegde stukken wordt voorgelegd aan de bestuurders komende maandag?

Mijn streven is om de stukken uiterlijk komende vrijdag in ibabs te plaatsen, zodat de bestuurders in het weekend de stukken kunnen lezen. Door mijn drukke afgelopen weken, kon ik de memo helaas niet eerder bij jullie aanleveren. Ik hoop dat jullie toch nog wat ruimte hebben in de agenda de komende dagen om mee te lezen op de stukken.

Bij vragen weten jullie mij te vinden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Bestuursadviseur gemeente Hilversum | 5.1.2.e @hilversum.nl

5.1.2.e | werkdagen: maandag t/m donderdag |



Van: 5.1.2.e

Verzonden: dinsdag 4 november 2025 15:30

Aan: info@notariaatwijdmeren.nl; 5.1.2.e @notariaatwijdmeren.nl

Onderwerp: FW: Vragen naar aanleiding van akten van levering verenigingsgebouw en ondergrond Leeuwerikstraat 33a Hilversum

Geachte 5.1.2.e

Naar aanleiding van een afwezigheidsmelding van uw collega de heer 5.1.2.e stuur ik mijn onderstaande email met bijgevoegde stukken naar u.

Het zou heel fijn als ik deze week een reactie van u mag ontvangen op mijn gestelde vragen.

Voor vragen kunt u contact met mij opnemen op onderstaande gegevens of op telefoonnummer 5.1.2.e

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Bestuursadviseur gemeente Hilversum | 5.1.2.e @hilversum.nl

5.1.2.e | werkdagen: maandag t/m vrijdag |



Van: 5.1.2.e

Verzonden: dinsdag 4 november 2025 15:19

Aan: 5.1.2.e @notariaatwijdmeren.nl

Onderwerp: Vragen naar aanleiding van akten van levering verenigingsgebouw en ondergrond Leeuwerikstraat 33a Hilversum

Geachte heer 5.1.2.e

Op 10 december 2020 zijn door een (voormalig) notaris van uw kantoor de bijgevoegde akten van levering gepasseerd. De ene akte van levering betreft een koopovereenkomst tussen de gemeente Hilversum en de postduivenvereniging. De andere akte betreft een koopovereenkomst tussen de postduivenvereniging en 5.1.2.e

Feitenrelaas casus Leeuwerikstraat

maandag 17 november 18:30 – 19:30 - B&W Kamer

Aanwezig:

Edwin Göbbels, Floris Voorink, 5.1.2.i

Thomas Meester, 5.1.2.e

Inleiding

Op 29 september 2025 is in vertrouwelijkheid gesproken over de verkooptransactie van de Leeuwerikstraat 33a in Hilversum. Bij dat overleg waren Gerhard van den Top, 5.1.2.i, 5.1.2.i Pilar Torres Barrera en 5.1.2.e aanwezig. In dat overleg is afgesproken dat er een feitenrelaas over deze verkoop wordt gemaakt en een tijdslijn van het hele proces, met daarbij gevoegd de relevante stukken. Dit feitenrelaas zou met betrokkenen en de betreffende portefeuillehouders worden gedeeld in een persoonlijk gesprek. In het gesprek van 29 september zijn ook de onderstaande vragen gesteld. In deze memo is dit alles uitgewerkt.

Gestelde vragen:

- Was er opstalrecht op de grond gevestigd?
- Kan het verschil in verkoopprijs € 22.000 k-versus € 102.000k verklaard worden door de waarde van de opstal (waarvan de vereniging mogelijk eigenaar was en die geen onderdeel was van de eerste transactie en wel van de tweede transactie?)
- Waarom zijn er destijds geen maatregelen getroffen in-bij de verloop-verkoop van het object door gemeente, zoals kettingbeding, anti-speculatiebeding of aanvullende bedingen?
- Er heeft iemand snel € 80.000k verdiend aan deze transactie, waar is dit terecht gekomen?
- Is hier sprake van onhandigheid (notaris/ gemeente?), incompetentie, bewuste integriteitsschending of is er niets opmerkelijks gebeurd na het op een rij zetten van de feiten?
- Kan de koopovereenkomst van de Duivenvereniging ingezien worden?
- Als er wel iets mis is gegaan in dit dossier en het ligt buiten de gemeentelijke organisatie, wat is dan het handelingsperspectief?

1.1 Feitenrelaas

Op 1 september 1925 heeft de gemeente het perceel grond aan de Leeuwerikstraat 33a in erfpacht¹ uitgegeven aan het bestuur van de Arbeidersbouwvereniging "Ons Ideaal" (hierna: het bestuur) voor een periode van 50 jaar eindigend op 31 augustus 1975. Het bestuur heeft vervolgens deze grond ter beschikking gesteld voor het oprichten van een clubgebouw voor de Speeltuinvereniging De Eersteling voor het symbolische bedrag van f. 1,- per jaar. Dit blijkt uit een brief van 7 januari 1974 van het bestuur gericht aan het college van B&W (bijlage 1).

In dezelfde brief staat dat de activiteiten van de Speeltuinvereniging geheel zijn gestopt en dat het bestuur het gebouw wil verkopen aan de postduivenvereniging Snelpost (thans Vrij Snel). Om deze verkoop te doen slagen en enige rechtszekerheid te bewerkstelligen bij de postduivenvereniging verzoekt het bestuur het college van B&W om bij de vervaldatum van de erfpachtovereenkomst, rechtstreeks met de postduivenvereniging een nieuwe erfpachtovereenkomst te sluiten dan wel de grond aan hen te verkopen.

¹ Een recht van erfpacht geeft de erfpachter het recht om de onroerende zaak van een ander (het perceel grond in dit geval) te gebruiken en te houden zonder dat de erfpachter daar eigenaar van wordt.

Commented [PT1]: Misschien deze zin voor alle volledigheid opnemen om te bevestigen /te verklaren waarom het komende geplande van 17/11 gesprek niet met de burgemeester plaatsvindt .

Uit deze brief blijkt ook dat het bestuur van de vereniging het clubgebouw wil verkopen voor f. 20.000 en dat de opbrengsten worden gedoneerd aan het Goois kinderziekenhuis. Bij het Kadaster is deze koopovereenkomst opgevraagd, maar niet zeker is of deze koopovereenkomst staat ingeschreven in het Kadaster. Het lijkt erop dat dit een onderhandse koop is geweest. Daarmee is vooralsnog niet duidelijk onder welke bepalingen deze koop heeft plaatsgevonden.

De gemeenteraad van Hilversum heeft vervolgens op 1 juni 1978 besloten om het perceel grond voor de duur van 25 jaren rechtstreeks in erfpacht uit te geven aan de postduivenvereniging ingaande op 1 september 1975 en eindigend op 31 augustus 2000 (zie bijlage 2). Hoewel destijds dit besluit is genomen heeft dit niet tot het sluiten van een daadwerkelijke erfpachtovereenkomst geleid met de postduivenvereniging. In de periode tussen 1975 en 2000 was er dus geen sprake van een erfpachtovereenkomst met de postduivenvereniging en is er ook geen erfpachtcanon betaald. Uit kadastraal onderzoek dat is gevraagd moet dit definitief blijken.

In 2020 heeft de postduivenvereniging de gemeente verzocht de grond te mogen aankopen. De postduivenvereniging wilde zichzelf opheffen en het clubgebouw verkopen. Om verkoop mogelijk te maken moest de grond juridisch worden geregeld. Dit kon door verkoop van de grond of door het vestigen van een zakelijk recht, waarbij gedacht werd aan erfpacht.

Het vestigen van een erfpachtovereenkomst gedurende de komende 30 jaar zou € 534,75 per jaar (prijsspeil 2020) opleveren en dat was minder dan een verkoop zou opleveren. Het college heeft daarom op 3 november 2020 besloten om het perceel grond te verkopen aan de postduivenvereniging (bijlage 3). Ten behoeve van deze verkoop hebben er 2 taxaties (bijlage 4 en 5) plaatsgevonden van het perceel grond om de waarde vast te stellen. De taxatiewaarden waren respectievelijk € 21.390,- en € 25.000,-. Na onderhandelingen met de postduivenvereniging is een bedrag van € 22.000,- overeengekomen voor het perceel grond en is een koopovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de postduivenvereniging (bijlage 6). Hieruit blijkt dat de gemeente enkel het perceel grond verkoopt aan de postduivenvereniging.

Op 10 december 2020 heeft de notariële overdracht plaatsgevonden. Uit de akte van levering (bijlage 7) blijkt dat de gemeente het perceel grond én het verenigingsgebouw heeft verkocht aan de postduivenvereniging voor € 22.000,-. Dit is wezenlijk anders dan is vastgelegd in de koopovereenkomst die de gemeente heeft gesloten met de postduivenvereniging.

Vervolgens heeft dezelfde notaris enkele minuten later hetzelfde perceel grond én verenigingsgebouw geleverd van de Postduivenvereniging aan 5.1.2.e voor een bedrag van € 102.000,- (bijlage 8). Op 11 december 2020 is het eigendom van de grond en verenigingsgebouw ingeschreven in het Kadaster (bijlage 9).

1.2 Juridische Aspecten

Uit deze beknopte, bovenstaande geschiedenis van het perceel grond en het verenigingsgebouw blijkt dat de gemeente, juridisch gezien, het eigendom van het verenigingsgebouw vanaf het begin af aan nooit goed heeft geregeld. Bij de oprichting van het verenigingsgebouw in 1925 is weliswaar een recht van erfpacht gevestigd, maar dit ~~beschermde~~-beschermt enkel de gemeente dat het perceel en grond eigendom blijft van de gemeente ook als iemand anders de grond feitelijk gebruikt. Voor het verenigingsgebouw had de gemeente of het bestuur destijds een recht van opstal² moeten vestigen

Commented [PT2]: Volgens mij is en hierbij vervallen anders loopt de zin niet goed

² Een recht van opstal is een zakelijk recht dat iemand het eigendom geeft van een gebouw of ander werk dat op, in of boven de grond van iemand anders staat. Dit scheidt het eigendom van de grond en het eigendom van wat erop is gebouwd

op het verenigingsgebouw om te voorkomen dat het verenigingsgebouw door natrekking³ eigendom werd van de gemeente.

Het vestigen van een recht van opstal op het verenigingsgebouw heeft tussen 1925 en 2000 nooit plaatsgevonden. Dat betekent dat de verkoop van het verenigingsgebouw door het bestuur aan de postduivenvereniging rond 1974, juridisch gezien, niet juist is geweest. Door natrekking was het verenigingsgebouw eigendom geworden van de gemeente en was het bestuur niet rechtsgeldig eigenaar en bevoegd om dit gebouw te verkopen. De gemeente heeft hier echter nooit op geacteerd.

Uit bijlage 1 kan de conclusie getrokken worden dat de postduivenvereniging circa f. 20.000,- heeft betaald voor het verenigingsgebouw aan het bestuur met medeweten van de gemeente. Daardoor **is zijn** de gemeente en de postduivenvereniging in de veronderstelling geweest dat de postduivenvereniging rechtmatig eigenaar is sinds 1974. Zij hebben het gebouw vanaf dat moment tot 2020 in gebruik genomen, in bezit gehad en zich gedragen als eigenaar.

Juridisch gezien lijkt het erop dat de postduivenvereniging daarmee door verjaring⁴ het opstalrecht heeft verkregen. Dit is op grond van jurisprudentie mogelijk (zie uitspraak Hof in ECLI:NL:GHAMS:2016:229). De verjaringstermijn begint te lopen op het moment van de inbezitname. Er zijn dan twee varianten:

- (1) verkrijgende verjaring: de verkrijger is te goeder trouw en er is sprake van een tijdsverloop van tien jaar (artikel 3:99 lid 1 BW);
- (2) bevrijdende verjaring: de verkrijger is niet te goeder trouw en er is sprake van ene tijdsverloop van 20 jaren.

Relevant is dat in dit geval al meer dan 20 jaar is verlopen sinds de inbezitname van het gebouw door de postduivenvereniging. Daarmee lijkt er sprake van verjaring, ongeacht de vraag of de inbezitname te goeder trouw of te kwader trouw is geweest.

Uit de verkoop van het perceel grond in 2020 door de gemeente aan de postduivenvereniging (bijlage 6) blijkt ook dat zowel de gemeente als de postduivenvereniging in de veronderstelling **is-zijn** dat het eigendom van het verenigingsgebouw reeds bij de postduivenvereniging ligt, aangezien enkel en alleen het perceel grond wordt verkocht. De verkoopprijs is daarop ook gebaseerd.

1.3 Rol van de gemeente en de notaris

Achteraf gezien moeten we constateren dat de gemeente in dit dossier op meerdere momenten in de afgelopen 100 jaar steken heeft laten vallen om de eigendomssituatie van het verenigingsgebouw juridisch goed te regelen. Dit heeft de gemeente niet goed gedaan. Verwacht mag worden dat de gemeente weet dat een recht van opstal noodzakelijk is om het eigendomsrecht van een gebouw op gemeentegrond juridisch goed te regelen. Daarnaast valt te constateren dat de gemeente bij de laatste verkoop in 2020 zichzelf onvoldoende heeft laten informeren over het verschil tussen de koopovereenkomst die de gemeente zelf heeft gesloten met de postduivenvereniging en de notariële akte van levering. Pas nadat **thans** enkele raadsleden kritische vragen hebben gesteld over deze verkoop, is dit cruciale verschil (te laat) geconstateerd. Ook het feit dat het verenigingsgebouw met ondergrond direct na levering aan de postduivenvereniging zou worden doorverkocht aan de heer **5.1.2.e** (particulier), was niet bekend. De gemeente heeft ook geen anti-speculatiebeding⁵ of

³ Natrekking is een bijzondere vorm van eigendomsverkrijging. De eigenaar van een perceel grond wordt zonder overdracht eigenaar van de gebouwen die daarop worden gerealiseerd wanneer die duurzaam met de grond zijn verenigd.

⁴ Verjaring van opstalrecht is het verkrijgen van een opstalrecht door langdurig, ononderbroken bezit, zonder dat dit recht formeel is vastgelegd. Dit kan voorkomen als iemand zich gedurende een bepaalde periode als eigenaar van een gebouw of beplanting op andermans grond heeft gedragen.

⁵ Een anti-speculatiebeding is een clausule in een koopcontract die speculatie tegengaat door de koper te verplichten de woning zelf te bewonen en/of binnen een bepaalde periode niet met winst door te verkopen.

kettingbeding⁶ opgenomen in de koopovereenkomst. Daarmee had de gemeente een snelle doorverkoop met winst onmogelijk kunnen maken of een verplichting op kunnen leggen die bij doorverkoop overgaat op de nieuwe koper. Dit had de huidige situatie kunnen voorkomen.

5.2.1

5.2.1 Het notariskantoor die de akten van levering heeft gepasseerd is per email benaderd en gevraagd is om een reactie te geven op de bovengenoemde vragen. Mocht een reactie van het notariskantoor spoedig volgen dan wordt dit nog verwerkt in deze memo.

2. Tijdslijn

Na de verkoop van het perceel grond en verenigingsgebouw heeft de nieuwe eigenaar, 5.1.2.e meerdere malen vergunningsaanvragen ingediend bij de gemeente om het verenigingsgebouw te verbouwen en het te kunnen gebruiken als woning. Op de ingediende vergunningaanvragen heeft de gemeente afwijzend besloten. Dit heeft geresulteerd in twee bezwaarzaken die respectievelijk niet ontvankelijk en ongegrond zijn verklaard. Daaropvolgend is een beroepszaak ingediend dat door de rechtbank gegrond is verklaard. De rechtbank heeft geoordeeld dat de gemeente een onjuiste procedure heeft gevolgd. Voor het realiseren van een woning en het bouwen van een patio op het adres Leeuwerikstraat 33a had een uitgebreide procedure moeten worden gevolgd en zodoende moet een verklaring van geen bedenkingen worden afgegeven door de gemeenteraad. De gemeente heeft deze uitgebreide procedure inmiddels bijna doorlopen, waarbij de gemeenteraad op 14 mei het [raadsbesluit](#) “weigering van verklaring van geen bedenkingen Leeuwerikstraat 33a” heeft genomen op het ontwerpbesluit. Dit ontwerpbesluit heeft, als onderdeel van de weigering van de omgevingsvergunning, zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn vier zienswijzen ingediend. Op 18 november 2025 neemt het college van B&W een besluit op de definitieve stukken, waarna de raad op 12 december 2025 wordt gevraagd om de weigering van verklaring van geen bedenkingen definitief vast te stellen. Het bovenstaande feitenrelaas en de juridische procedures rondom de bestemming en het gebruik van het pand zijn chronologisch beschreven en uitgewerkt in een [tijdslijn](#).

⁶ Een kettingbeding is een afspraak die de verkoper met de koper bij de koop van een gebouw, een stuk grond, luchtvaartuig of schip maakt. Deze afspraak houdt in dat de koper een verplichting heeft en dat hij deze verplichting ook aan een volgende koper moet opleggen. Als hij dit niet doet, moet hij een boete aan de verkoper betalen.

3. Gestelde vragen raadsleden

In het eerste gesprek op 29 september hebben raadsleden enkele vragen gesteld waarop zij graag een antwoord krijgen. In deze memo zijn deze vragen aan bod gekomen in het feitenrelaas, de juridische aspecten en de rol van de gemeente en de notaris. Voor het gemak zijn alle vragen en antwoorden in een document uitgewerkt (zie bijlage 8).

4. Conclusie / handelingsperspectief

We kunnen concluderen dat de gemeente in dit proces verschillende zaken anders had moeten aanpakken. 5.2.1

5.2.1

5.2.1 Met deze conclusies moeten we tegelijkertijd lessen trekken, zodat dit in toekomstige gevallen niet meer gaat gebeuren. De lessen die we hieruit meenemen zijn:

- 1.) Bij toekomstige koopovereenkomsten van gemeentelijke percelen grond borgen we dat eventuele benodigde zakelijke rechten altijd worden gevestigd voordat de grond wordt overgedragen;
- 2.) Bij toekomstige koopovereenkomsten nemen we altijd een kettingbeding of anti-speculatiebeding op om de gemeentelijke belangen te borgen (tenzij er goede redenen zijn om dit niet te doen);
- 3.) Uit voorzorg voeren we juridische check uit op onze standaard (koop)overeenkomsten om te bepalen of we onze standaardovereenkomsten voldoen of dat deze moeten worden aangescherpt om onze belangen goed te borgen.
- 4.) In toekomstige gevallen worden de concept notariële stukken altijd getoetst door onze eigen juristen. Zijn dit de conclusies die we willen trekken en handelingen die we willen uitvoeren?

Commented [PT3]: 5.2.1 vind ik hier te vergaand !

Commented [PT4]: Eens om deze conclusies te trekken en tevens op te merken wat we nu überhaupt al anders doen

Bijlagen

1. Brief arbeidersbouwvereniging "Ons ideaal" aan het college, d.d. 7 januari 1974
2. Raadsbesluit uitgeven erfpacht aan postduivenvereniging, d.d. 1 juni 1978
3. Collegebesluit verkoop grond, d.d. 3 november 2020
4. Taxatierapport ID Makelaars
5. Taxatierapport J.W. Smedema
6. Koopovereenkomst tussen gemeente en postduivenvereniging
7. Notariële akte van levering Leeuwerikstraat 33a (gem. H'sum en postduivenvereniging)
8. koopovereenkomst Postduivenvereniging en 5.1.2.e
9. Afschrift eigendomssituatie Kadaster
10. Beantwoording vragen raadsleden

From: "5.1.2.e"
Sent: Tue, 11 Nov 2025 15:30:46 +0100
To: "Torres Barrera, Pilar" <p.torresbarrera@hilversum.nl>; "Meester, Thomas" <t.meester@hilversum.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>
Subject: FW: Vragen naar aanleiding van akten van levering verenigingsgebouw en ondergrond Leeuwerikstraat 33a Hilversum

Beste allen,

Zojuist heb ik onderstaande email ontvangen van de notaris. Zijn inhoudelijke reactie onderschrijft (zoals ik het lees) het feitenrelaas en de juridische aspecten zoals beschreven in de memo. Hij gaat alleen, op grond van het beroepsgeheim, niet in op de rol van de notaris in dit dossier.

Deze mailwisseling zat vanzelfsprekend gisteren niet bij de stukken voor het combi-pho. De beide bestuurders zijn hier dus nog niet van op de hoogte. Zelf denk ik dat het toevoegen van deze mailwisseling als bijlage bij de memo bijdraagt aan het beeld dat met deze verkoop niks vreemds is gebeurd. Zien jullie dat ook zo?

Op basis van het combi-pho stuur ik vandaag of morgen beide bestuurders nog de licht gewijzigde versie van de memo. Als jullie daarmee akkoord zijn, kan ik in die mail ze ook wijzen op deze mailwisseling met het advies om dit op te nemen als bijlage bij de memo, zodat de 5.1.2.e daar ook kennis van kunnen nemen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Bestuursadviseur gemeente Hilversum | 5.1.2.e@hilversum.nl

5.1.2.e | werkdagen: maandag t/m donderdag |



Van: 5.1.2.e | Notariaat Wijdmeren <5.1.2.e@notariaatwijdmeren.nl>

Verzonden: dinsdag 11 november 2025 14:38

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Onderwerp: RE: Vragen naar aanleiding van akten van levering verenigingsgebouw en ondergrond Leeuwerikstraat 33a Hilversum

Geachte 5.1.2.e

In aansluiting op mijn mailbericht van donderdag 6 november jl., hierbij mij reactie op uw mail van 4 november jongstleden.

Uit de koopovereenkomst die de gemeente Hilversum destijds met de postduivenvereniging heeft gesloten blijkt dat verkocht betreft "een perceel grond te Hilversum aan de Leeuwerikstraat 33a kadastraal bekend gemeente Hilversum sectie R nummer 5734, groot 155 m2", zulks voor de koopprijs van € 22.000,00.

Voormelde koopprijs heeft uitsluitend betrekking op de grond, aangezien in bedoelde koopovereenkomst tevens het navolgende is vermeld: "Het verkochte is thans in gebruik door koper daar koper eigenaar is van de opstal welke aanwezig is op het verkochte."

De gemeente Hilversum heeft, zoals blijkt uit de koopovereenkomst, de rechten van de postduivenvereniging op het door de gemeente verkochte perceel aanwezige opstal(len) erkend. Daarover heeft, voor zover ik heb kunnen nagaan, geen misverstand bestaan. Waarom in het verleden in formeel juridische zin de "eigendom" van de op het perceel aanwezige opstal niet is geformaliseerd (door bijvoorbeeld de vestiging van een recht van opstal of door erkenning dat het gebouw met onderliggende grond door extinctieve verjaring door de postduivenvereniging in eigendom is verkregen), is mij niet bekend. Gesteld zou kunnen worden dat de postduivenvereniging reeds lang in economische zin als gerechtigde gold ten aanzien van de op het verkochte perceel aanwezige opstal.

In de akte van levering, waarvan het concept overigens door de gemeente voorafgaand is goedgekeurd, is aan de postduivenvereniging geleverd hetgeen laatst bedoelde op grond van de koopovereenkomst heeft gekocht. Volgens het Burgerlijk Wetboek omvat de eigendom van de grond echter tevens de zich daarop bevindende opstal(len) (artikel 5: 20 lid 1. sub e. BW), tenzij die juridisch van die grond is/zijn losgemaakt door bijvoorbeeld de vestiging van een opstalrecht. De gemeente heeft mitsdien door de levering van de grond (het verkochte) op grond van de privaatrechtelijke regels tevens in juridische zin de opstal in eigendom geleverd aan de postduivenvereniging. De contractuele verplichting tot levering beperkte zich dus weliswaar tot de grond, maar de juridische levering omvatte dus ook de op die grond bevindende opstal.

Voormelde juridische consequentie heeft in het geval van de postduivenvereniging geen oneigenlijke gevolgen omdat de rechten van die vereniging toch al door de gemeente werden erkend en dus eigenlijk (als gevolg van ons juridisch systeem) werden geformaliseerd. Er heeft als gevolg van die levering dus geen oneigenlijke vermogensverschuiving plaatsgevonden van de op het verkochte perceel aanwezige opstal naar de postduivenvereniging. Daar een dergelijke situatie wél consequenties heeft voor de heffing van overdrachtsbelasting, is in de akte van levering verwezen naar een vrijstelling voor de heffing van overdrachtsbelasting in verband met de rechten die de verkrijger reeds had met betrekking tot de op het perceel aanwezige opstal. Overdrachtsbelasting is daarom ook alleen geheven over de met de gemeente overeengekomen koopprijs voor de grond.

Verwarring kan inderdaad ontstaan door de term "het verkochte" in de akte van levering. Contractueel was het verkochte immers alleen de grond, maar zoals hiervoor uitgelegd, ging met het verkochte de opstal tevens mee in de leveringshandeling (de akte van levering). "Het verkochte" kan dan ook in de akte van levering worden verstaan als "het geleverde". De opstal werd al geacht eigendom te zijn van de postduivenvereniging, zodat daarvoor door de gemeente begrijpelijkerwijs ook geen koopprijs aan de vereniging is gevraagd.

In uw mail staan een aantal vragen, die ik hieronder opneem met daarachter mijn reactie daarop.

- Kunt u achterhalen of en zo ja op welke wijze de behandelend notaris dit cruciale verschil in beide overeenkomsten actief heeft gecommuniceerd richting de gemeente? [Een notaris is gebonden aan het wettelijk voor hem geldende beroepsgeheim en deelt geen informatie met derden over hetgeen onder dat beroepsgeheim valt.](#) Zoals gezegd was de gemeente in de veronderstelling alleen een perceel grond te verkopen met bijbehorende verkoopprijs van € 22.000. [Dat is naar mijn inzicht \(zie toelichting hier boven\) ook gebeurd.](#)
- Kunt u achterhalen of en zo ja op welke wijze de behandelend notaris de gemeente heeft geattendeerd op het feit dat een recht van opstal gevestigd moet worden op het verenigingsgebouw om enkel het perceel grond te kunnen overdragen? [Dat heb ik niet kunnen achterhalen. Het lag naar mijn mening destijds ook niet voor de hand te adviseren eerst een opstalrecht te vestigen. De rechten van de vereniging op het verenigingsgebouw werden immers al door de gemeente erkend en een eventueel eerst gevestigd opstalrecht zou vervolgens als gevolg van de levering van de grond direct weer van rechtswege door vermenging teniet gaan en gepaard zijn gegaan met onnodige \(notariële\) kosten.](#)
- Kunt u achterhalen of de behandelend notaris actief de gemeente in kennis heeft gesteld van het feit dat hetzelfde verenigingsgebouw met ondergrond direct doorverkocht zou worden voor een substantieel hogere verkoopprijs? [Zie hiervoor: "Een notaris is gebonden aan het wettelijk voor hem geldende beroepsgeheim en deelt geen informatie met derden over hetgeen onder dat beroepsgeheim valt."](#) Heeft een notaris een informatieplicht in dergelijke gevallen richting (in dit geval) de gemeente? [Een dergelijke informatieplicht stuit eveneens af op het beroepsgeheim van de notaris.](#)

- Tot slot lees ik in de notariële akte van levering nergens iets over verkrijgende verjaring van het verenigingsgebouw door de postduivenvereniging, terwijl de postduivenvereniging al sinds 1975 beschikte en gebruik maakte van het verenigingsgebouw. Had dit aspect niet meegewogen moeten worden in de notariële akte van levering, zodat de gemeente op basis van dat aspect alleen de ondergrond aan de postduivenvereniging heeft verkocht? [De gemeente heeft contractueel alleen de grond verkocht \(bij de levering ging door de zogenaamde natrekkingsregel de eigendom van de opstal eveneens van rechtswege mee over naar de vereniging\).](#) Indien verjaring daadwerkelijk zou zijn erkend door de gemeente, dan zou in ieder geval de grond welke direct is gelegen onder het gebouw reeds op grond van die verjaring eigendom zijn geworden van de vereniging en had de vereniging alsdan voor dat deel van de grond een koopprijs hoeven te betalen aan de gemeente. Verjaring van alleen de opstal is juridisch niet bestaanbaar. Verjaring ziet in een dergelijk geval op de grond én hetgeen daarop is gebouwd. Gezien de door de gemeente bedongen koopprijs voor de grond lag het niet voor de hand dat een beroep op verjaring ten aanzien van de grond waarop de opstal is gesitueerd door de gemeente kon worden gehonoreerd.

Zoals in mijn mail van 6 november jl. aangegeven, kan alleen door mij ingegaan worden op de transactie tussen de gemeente en de postduivenvereniging. Algemeen gesteld, kan ik echter wel het volgende opmerken.

De gemeente heeft de grond geleverd aan de postduivenvereniging voor de overeengekomen prijs. De reeds door de gemeente erkende "eigendomsrechten" van de vereniging met betrekking tot de op het verkochte perceel aanwezige opstal werden als gevolg van ons wettelijk systeem van levering (door natrekking) gelegaliseerd.

In zijn algemeenheid geldt dat een eventuele opvolgende verkoop en levering door de eigenaar van onroerend goed aan een derde is toegestaan, tenzij er juridische redenen zijn die dat verhinderen en/of beperken (zoal bijvoorbeeld een anti-speculatiebeding). Uit geen van de mij ter beschikking staande gegevens, waaronder met name de koopovereenkomst die de gemeente met de vereniging heeft gesloten, blijkt dat er ten aanzien van de grond én opstal privaatrechtelijke beperkingen aangaande (door)verkoop tussen de gemeente en de vereniging zijn overeengekomen.

Het ligt voor de hand dat in het geval verkoop geschiedt door de postduivenvereniging, in de daarvoor door hen gehanteerde koopprijs, naast de waarde van de grond uiteraard tevens de waarde van de aan de vereniging toekomende opstal is verdisconteerd. Die totale verkoopwaarde wijkt in dat geval dan logischerwijze af van de koopprijs die overeengekomen is met de gemeente, aangezien die alleen betrekking heeft op de grond.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e

(afwezig op donderdagmiddag en vrijdag)



[website](#) * [privacy](#) * [contact](#)

Notariaat Wijdmeren

Rading 46

1231 KB Loosdrecht

035-6259090

info@notariaatwijdmeren.nl

www.notariaatwijdmeren.nl

onvolledige overdracht van de informatie in dit bericht noch voor mogelijke vertraging in de ontvangst van dit bericht of schade aan uw systeem als gevolg van dit bericht. Notariaat Wijdmeren staat er niet voor in dat de integriteit van dit bericht behouden is gebleven noch dat dit bericht vrij is van virussen, niet is onderschept of vatbaar is geweest voor tussenkomst (door derden).

This message (including any attachments) is confidential and may be privileged. If you have received it by mistake please notify the sender by return e-mail and delete this message from your system. Any unauthorised use or dissemination of this message in whole or in part is strictly prohibited. Please note that e-mails are susceptible to change. Notariaat Wijdmeren shall not be liable for the improper or incomplete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt or damage to your system. Notariaat Wijdmeren does not guarantee that the integrity of this communication has been maintained nor that this communication is free of viruses, interceptions or interference.

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Verzonden: dinsdag 11 november 2025 13:17

Aan: 5.1.2.e | Notariaat Wijdmeren <5.1.2.e@notariaatwijdmeren.nl>

Onderwerp: RE: Vragen naar aanleiding van akten van levering verenigingsgebouw en ondergrond Leeuwerikstraat 33a Hilversum

U ontvangt niet vaak e-mail van 5.1.2.e @hilversum.nl. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)
Geachte heer 5.1.2.e

Dank u wel voor uw bericht. Fijn dat u, binnen de grenzen van uw beroepsgeheim, inhoudelijk wil reageren op dit dossier. Mocht het u lukken, dan zou het heel fijn zijn als ik uw reactie deze week mag ontvangen. Uw zienswijze op deze casus kan helpen bij het gesprek dat maandag 17 november plaatsvindt 5.1.2.i

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Bestuursadviseur gemeente Hilversum | 5.1.2.e @hilversum.nl

5.1.2.e | werkdagen: maandag t/m donderdag |



Van: 5.1.2.e | Notariaat Wijdmeren <5.1.2.e@notariaatwijdmeren.nl>

Verzonden: donderdag 6 november 2025 10:31

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Onderwerp: RE: Vragen naar aanleiding van akten van levering verenigingsgebouw en ondergrond Leeuwerikstraat 33a Hilversum

Geachte 5.1.2.e

Dank voor uw bericht.

Zoals u al aangeeft, is de notaris die destijds de akte van levering tussen de gemeente en de postduivenvereniging heeft gepasseerd niet meer aan ons kantoor verbonden en is de behandelaar van dat dossier ook niet meer werkzaam bij Notariaat Wijdmeren. Dat betekent dat ik mij eerst zelf zal moeten verdiepen in het betreffende dossier om mij een goed beeld te kunnen vormen.

Een inhoudelijke reactie op uw bericht zal ik zo spoedig mogelijk aan u toezenden, maar dat kan helaas niet deze week.

Vooruitlopend op die inhoudelijke reactie, maak ik u er wel vast op attent dat mijn reactie, gezien het voor notarissen geldende beroepsgeheim, uitsluitend betrekking zal hebben op de transactie tussen de gemeente en de postduivenvereniging.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e

(afwezig op donderdagmiddag en vrijdag)



[website](#) * [privacy](#) * [contact](#)

Notariaat Wijdmeren

5.1.2.e

5.1.2.e

035-6259090

info@notariaatwijdmeren.nl

www.notariaatwijdmeren.nl

Dit bericht (inclusief de eventuele bijlagen) is vertrouwelijk. Wanneer u dit bericht ten onrechte heeft ontvangen, dient u de afzender hiervan onmiddellijk per kerende e-mail op de hoogte te brengen en dit bericht te verwijderen uit uw systeem. Elk ongevoegd gebruik en/of ongevoegde verspreiding van dit bericht is niet toegestaan. U wordt erop gewezen dat e-mailberichten aan wijziging onderhevig kunnen zijn. Notariaat Wijdmeren is niet aansprakelijk voor de onjuiste en onvolledige overdracht van de informatie in dit bericht noch voor mogelijke vertraging in de ontvangst van dit bericht of schade aan uw systeem als gevolg van dit bericht. Notariaat Wijdmeren staat er niet voor in dat de integriteit van dit bericht behouden is gebleven noch dat dit bericht vrij is van virussen, niet is onderschept of vatbaar is geweest voor tussenkomst (door derden).

This message (including any attachments) is confidential and may be privileged. If you have received it by mistake please notify the sender by return e-mail and delete this message from your system. Any unauthorised use or dissemination of this message in whole or in part is strictly prohibited. Please note that e-mails are susceptible to change. Notariaat Wijdmeren shall not be liable for the improper or incomplete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt or damage to your system. Notariaat Wijdmeren does not guarantee that the integrity of this communication has been maintained nor that this communication is free of viruses, interceptions or interference.

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Verzonden: dinsdag 4 november 2025 15:19

Aan: 5.1.2.e | Notariaat Wijdmeren <5.1.2.e@notariaatwijdmeren.nl>

Onderwerp: Vragen naar aanleiding van akten van levering verenigingsgebouw en ondergrond Leeuwerikstraat 33a Hilversum

U ontvangt niet vaak e-mail van 5.1.2.e @hilversum.nl. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Geachte heer 5.1.2.e

Op 10 december 2020 zijn door een (voormalig) notaris van uw kantoor de bijgevoegde akten van levering gepasseerd. De ene akte van levering betreft een koopovereenkomst tussen de gemeente Hilversum en de postduivenvereniging. De andere akte betreft een koopovereenkomst tussen de postduivenvereniging en 5.1.2.e

Beide akten zijn door dezelfde notaris op dezelfde dag gepasseerd. Over deze transacties zijn door een aantal raadsleden van de gemeente Hilversum kritische vragen gesteld, omdat uit deze stukken blijkt dat de gemeente Hilversum het verenigingsgebouw met ondergrond voor € 22.000 euro heeft verkocht aan de postduivenvereniging en dat enkele minuten later hetzelfde verenigingsgebouw met ondergrond voor € 102.000 euro is doorverkocht door de postduivenvereniging aan dhr.

5.1.2.e Ter voorbereiding op een gesprek met deze raadsleden ben ik bezig met het maken van een reconstructie van deze transacties door de feiten op papier te zetten met bijbehorende tijdslijn, inclusief relevante stukken.

Uw licht op dit dossier zou heel fijn zijn om de juridische/ notariële kant van dit verhaal goed te kunnen duiden. Als ik het goed heb begrepen heeft u hier onlangs ook telefonisch contact over gehad met mijn collega 5.1.2.e

De gemeente heeft in de bijgevoegde koopovereenkomst met de postduivenvereniging opgenomen dat het enkel het perceel grond verkoopt en niet het verenigingsgebouw dat erop staat. Dit werd geacht eigendom te zijn van de postduivenvereniging.

In de notariële akte van levering is dit echter anders opgenomen, nl. dat het verenigingsgebouw ook door de gemeente is verkocht aan de postduivenvereniging. Ik heb hierbij de volgende vragen aan u:

- Kunt u achterhalen of en zo ja op welke wijze de behandelend notaris dit cruciale verschil in beide overeenkomsten actief heeft gecommuniceerd richting de gemeente? Zoals gezegd was de gemeente in de veronderstelling alleen een perceel grond te verkopen met bijbehorende verkoopprijs van € 22.000.
- Kunt u achterhalen of en zo ja op welke wijze de behandelend notaris de gemeente heeft geattendeerd op het feit dat een recht van opstal gevestigd moet worden op het verenigingsgebouw om enkel het perceel grond te kunnen overdragen?
- Kunt u achterhalen of de behandelend notaris actief de gemeente in kennis heeft gesteld van het feit dat hetzelfde verenigingsgebouw met ondergrond direct doorverkocht zou worden voor een substantieel hogere verkoopprijs? Heeft een notaris een informatieplicht in dergelijke gevallen richting (in dit geval) de gemeente?
- Tot slot lees ik in de notariële akte van levering nergens iets over verkrijgende verjaring van het verenigingsgebouw door de postduivenvereniging, terwijl de postduivenvereniging al sinds 1975 beschikte en gebruik maakte van het verenigingsgebouw. Had dit aspect niet meegewogen moeten worden in de notariële akte van levering, zodat de gemeente op basis van dat aspect alleen de ondergrond aan de postduivenvereniging heeft verkocht?

Graag ontvang ik uw reactie op deze vragen. Deze vragen zijn bedoeld om te achterhalen in hoeverre de gemeente wist (of had kunnen weten) dat deze transacties op deze wijze juridisch zijn gepasseerd. Op dit moment leveren deze transacties binnen de gemeente de nodige gefronste wenkbrauwen en ik wil alle juridische aspecten en de rol van de gemeente en uw notariskantoor daarin zo goed mogelijk uitleggen.

Is het voor u mogelijk om deze week op deze mail te reageren?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Bestuursadviseur gemeente Hilversum | 5.1.2.e [@hilversum.nl](mailto:5.1.2.e@hilversum.nl)

5.1.2.e | werkdagen: maandag t/m donderdag |



From: "5.1.2.e"
Sent: Tue, 11 Nov 2025 15:55:34 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>; "Torres Barrera, Pilar" <p.torresbarrera@hilversum.nl>; "Meester, Thomas" <t.meester@hilversum.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>
Subject: RE: Vragen naar aanleiding van akten van levering verenigingsgebouw en ondergrond Leeuwerikstraat 33a Hilversum

Ja, kern is dat de notaris stelt dat de PV al eerder eigenaar was geworden van de opstal, zie zinsneden: *'Gesteld zou kunnen worden dat de postduivenvereniging reeds lang in economische zin als gerechtigde gold'* en *'(...) de rechten van die vereniging toch al door de gemeente werden erkend'*. Helemaal klopt zijn redenering niet (zie rode opmerking hieronder), maar essentie is dat met dit uitgangspunt het verschil in prijs bij de opvolgende leveringen kan worden verklaard. Met de leveringen in 2020 is de juridische situatie dan eigenlijk in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie en zijn grond en gebouw formeel in eigendom van een en dezelfde eigenaar.

Gr. 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>
Verzonden: dinsdag 11 november 2025 15:31
Aan: Torres Barrera, Pilar <p.torresbarrera@hilversum.nl>; Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>
Onderwerp: FW: Vragen naar aanleiding van akten van levering verenigingsgebouw en ondergrond Leeuwerikstraat 33a Hilversum

Beste allen,

Zojuist heb ik onderstaande email ontvangen van de notaris. Zijn inhoudelijke reactie onderschrijft (zoals ik het lees) het feitenrelaas en de juridische aspecten zoals beschreven in de memo. Hij gaat alleen, op grond van het beroepsgeheim, niet in op de rol van de notaris in dit dossier.

Deze mailwisseling zat vanzelfsprekend gisteren niet bij de stukken voor het combi-pho. De beide bestuurders zijn hier dus nog niet van op de hoogte. Zelf denk ik dat het toevoegen van deze mailwisseling als bijlage bij de memo bijdraagt aan het beeld dat met deze verkoop niks vreemds is gebeurd. Zien jullie dat ook zo?

Op basis van het combi-pho stuur ik vandaag of morgen beide bestuurders nog de licht gewijzigde versie van de memo. Als jullie daarmee akkoord zijn, kan ik in die mail ze ook wijzen op deze mailwisseling met het advies om dit op te nemen als bijlage bij de memo, zodat 5.1.2.i daar ook kennis van kunnen nemen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Bestuursadviseur gemeente Hilversum | 5.1.2.e@hilversum.nl
5.1.2.e | werkdagen: maandag t/m donderdag |



Van: 5.1.2.e | Notariaat Wijdmeren <5.1.2.e@notariaatwijdmeren.nl>

Verzonden: dinsdag 11 november 2025 14:38

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Onderwerp: RE: Vragen naar aanleiding van akten van levering verenigingsgebouw en ondergrond Leeuwerikstraat 33a Hilversum

Geachte 5.1.2.e

In aansluiting op mijn mailbericht van donderdag 6 november jl., hierbij mij reactie op uw mail van 4 november jongstleden.

Uit de koopovereenkomst die de gemeente Hilversum destijds met de postduivenvereniging heeft gesloten blijkt dat verkocht betreft "een perceel grond te Hilversum aan de Leeuwerikstraat 33a kadastraal bekend gemeente Hilversum sectie R nummer 5734, groot 155 m²", zulks voor de koopprijs van € 22.000,00.

Voormelde koopprijs heeft uitsluitend betrekking op de grond, aangezien in bedoelde koopovereenkomst tevens het navolgende is vermeld: "Het verkochte is thans in gebruik door koper daar koper eigenaar is van de opstal welke aanwezig is op het verkochte."

De gemeente Hilversum heeft, zoals blijkt uit de koopovereenkomst, de rechten van de postduivenvereniging op het door de gemeente verkochte perceel aanwezige opstal(len) erkend. Daarover heeft, voor zover ik heb kunnen nagaan, geen misverstand bestaan. Waarom in het verleden in formeel juridische zin de "eigendom" van de op het perceel aanwezige opstal niet is geformaliseerd (door bijvoorbeeld de vestiging van een recht van opstal of door erkenning dat het gebouw met onderliggende grond door extinctieve verjaring door de postduivenvereniging in eigendom is verkregen), is mij niet bekend. Gesteld zou kunnen worden dat de postduivenvereniging reeds lang in economische zin als gerechtigde gold ten aanzien van de op het verkochte perceel aanwezige opstal.

In de akte van levering, waarvan het concept overigens door de gemeente voorafgaand is goedgekeurd, is aan de postduivenvereniging geleverd hetgeen laatst bedoelde op grond van de koopovereenkomst heeft gekocht. Volgens het Burgerlijk Wetboek omvat de eigendom van de grond echter tevens de zich daarop bevindende opstal(len) (artikel 5: 20 lid 1. sub e. BW), tenzij die juridisch van die grond is/zijn losgemaakt door bijvoorbeeld de vestiging van een opstalrecht. De gemeente heeft mitsdien door de levering van de grond (het verkochte) op grond van de privaatrechtelijke regels tevens in juridische zin de opstal in eigendom geleverd aan de postduivenvereniging. De contractuele verplichting tot levering beperkte zich dus weliswaar tot de grond, maar de juridische levering omvatte dus ook de op die grond bevindende opstal.

Voormelde juridische consequentie heeft in het geval van de postduivenvereniging geen oneigenlijke gevolgen omdat de rechten van die vereniging toch al door de gemeente werden erkend en dus eigenlijk (als gevolg van ons juridisch systeem) werden geformaliseerd. Er heeft als gevolg van die levering dus geen oneigenlijke vermogensverschuiving plaatsgevonden van de op het verkochte perceel aanwezige opstal naar de postduivenvereniging. Daar een dergelijke situatie wél consequenties heeft voor de heffing van overdrachtsbelasting, is in de akte van levering verwezen naar een vrijstelling voor de heffing van overdrachtsbelasting in verband met de rechten die de verkrijger reeds had met betrekking tot de op het perceel aanwezige opstal. Overdrachtsbelasting is daarom ook alleen geheven over de met de gemeente overeengekomen koopprijs voor de grond.

Verwarring kan inderdaad ontstaan door de term "het verkochte" in de akte van levering. Contractueel was het verkochte immers alleen de grond, maar zoals hiervoor uitgelegd, ging met het verkochte de opstal tevens mee in de leveringshandeling (de akte van levering). "Het verkochte" kan dan ook in de akte van levering worden verstaan als "het geleverde". De opstal werd al geacht eigendom te zijn van de postduivenvereniging, zodat daarvoor door de gemeente begrijpelijkerwijs ook geen koopprijs aan de vereniging is gevraagd.

In uw mail staan een aantal vragen, die ik hieronder opneem met daarachter mijn reactie daarop.

- Kunt u achterhalen of en zo ja op welke wijze de behandelend notaris dit cruciale verschil in beide overeenkomsten actief heeft gecommuniceerd richting de gemeente? Een notaris is gebonden aan het wettelijk voor hem geldende beroepsgeheim en deelt geen informatie met derden over hetgeen onder dat beroepsgeheim valt.

Zoals gezegd was de gemeente in de veronderstelling alleen een perceel grond te verkopen met bijbehorende verkoopprijs van € 22.000. [Dat is naar mijn inzicht \(zie toelichting hier boven\) ook gebeurd.](#)

- Kunt u achterhalen of en zo ja op welke wijze de behandelend notaris de gemeente heeft geattendeerd op het feit dat een recht van opstal gevestigd moet worden op het verenigingsgebouw om enkel het perceel grond te kunnen overdragen? [Dat heb ik niet kunnen achterhalen. Het lag naar mijn mening destijds ook niet voor de hand te adviseren eerst een opstalrecht te vestigen. De rechten van de vereniging op het verenigingsgebouw werden immers al door de gemeente erkend en een eventueel eerst gevestigd opstalrecht zou vervolgens als gevolg van de levering van de grond direct weer van rechtswege door vermenging teniet gaan en gepaard zijn gegaan met onnodige \(notariële\) kosten.](#)
- Kunt u achterhalen of de behandelend notaris actief de gemeente in kennis heeft gesteld van het feit dat hetzelfde verenigingsgebouw met ondergrond direct doorverkocht zou worden voor een substantieel hogere verkoopprijs? [Zie hiervoor: "Een notaris is gebonden aan het wettelijk voor hem geldende beroepsgeheim en deelt geen informatie met derden over hetgeen onder dat beroepsgeheim valt."](#) Heeft een notaris een informatieplicht in dergelijke gevallen richting (in dit geval) de gemeente? [Een dergelijke informatieplicht stuit eveneens af op het beroepsgeheim van de notaris.](#)
- Tot slot lees ik in de notariële akte van levering nergens iets over verkrijgende verjaring van het verenigingsgebouw door de postduivenvereniging, terwijl de postduivenvereniging al sinds 1975 beschikte en gebruik maakte van het verenigingsgebouw. Had dit aspect niet meegewogen moeten worden in de notariële akte van levering, zodat de gemeente op basis van dat aspect alleen de ondergrond aan de postduivenvereniging heeft verkocht? [De gemeente heeft contractueel alleen de grond verkocht \(bij de levering ging door de zogenaamde natrekkingsregel de eigendom van de opstal eveneens van rechtswege mee over naar de vereniging\). Indien verjaring daadwerkelijk zou zijn erkend door de gemeente, dan zou in ieder geval de grond welke direct is gelegen onder het gebouw reeds op grond van die verjaring eigendom zijn geworden van de vereniging en had de vereniging alsdan voor dat deel van de grond een koopprijs hoeven te betalen aan de gemeente. \[Verjaring van alleen de opstal is juridisch niet bestaanbaar. Verjaring ziet in een dergelijk geval op de grond én hetgeen daarop is gebouwd. Het geel gearceerde is onjuist, verjaring van een opstalrecht is wel mogelijk, zie uitspraak ECLI:NL:GHAMS:2016:229 rechtsoverweging 3.8.\]\(#\) Gezien de door de gemeente bedongen koopprijs voor de grond lag het niet voor de hand dat een beroep op verjaring ten aanzien van de grond waarop de opstal is gesitueerd door de gemeente kon worden gehonoreerd.](#)

Zoals in mijn mail van 6 november jl. aangegeven, kan alleen door mij ingegaan worden op de transactie tussen de gemeente en de postduivenvereniging. Algemeen gesteld, kan ik echter wel het volgende opmerken.

De gemeente heeft de grond geleverd aan de postduivenvereniging voor de overeengekomen prijs. De reeds door de gemeente erkende "eigendomsrechten" van de vereniging met betrekking tot de op het verkochte perceel aanwezige opstal werden als gevolg van ons wettelijk systeem van levering (door natrekking) gelegaliseerd.

In zijn algemeenheid geldt dat een eventuele opvolgende verkoop en levering door de eigenaar van onroerend goed aan een derde is toegestaan, tenzij er juridische redenen zijn die dat verhinderen en/of beperken (zoal bijvoorbeeld een anti-speculatiebeding). Uit geen van de mij ter beschikking staande gegevens, waaronder met name de koopovereenkomst die de gemeente met de vereniging heeft gesloten, blijkt dat er ten aanzien van de grond én opstal privaatrechtelijke beperkingen aangaande (door)verkoop tussen de gemeente en de vereniging zijn overeengekomen.

Het ligt voor de hand dat in het geval verkoop geschiedt door de postduivenvereniging, in de daarvoor door hen gehanteerde koopprijs, naast de waarde van de grond uiteraard tevens de waarde van de aan de vereniging toekomende opstal is verdisconteerd. Die totale verkoopwaarde wijkt in dat geval dan logischerwijze af van de koopprijs die overeengekomen is met de gemeente, aangezien die alleen betrekking heeft op de grond.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e

(afwezig op donderdagmiddag en vrijdag)

From: "5.1.2.e"
Sent: Tue, 11 Nov 2025 16:55:45 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>; "Torres Barrera, Pilar" <p.torresbarrera@hilversum.nl>; "Meester, Thomas" <t.meester@hilversum.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>
Subject: RE: Vragen naar aanleiding van akten van levering verenigingsgebouw en ondergrond Leeuwerikstraat 33a Hilversum

Ik ben geen jurist maar ik kan me geheel vinden in wat hij schrijft en de lijn van redematies.

Volgens mij mist er net een cruciale letter in het stuk

dan zou in ieder geval de grond welke direct is gelegen onder het gebouw reeds op grond van die verjaring eigendom zijn geworden van de vereniging en had de vereniging alsdan voor dat deel van de grond geen koopprijs hoeven te betalen aan de gemeente

maar ervan uitgaande dat dat een vergissing is klopt ook die redematie.

Groeten,

5.1.2.e
Teammanager Vastgoed | Gemeente Hilversum | 5.1.2.e@hilversum.nl
(5.1.2.e | 5.1.2.e | vrijdag afwezig



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Verzonden: dinsdag 11 november 2025 15:31

Aan: Torres Barrera, Pilar <p.torresbarrera@hilversum.nl>; Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Onderwerp: FW: Vragen naar aanleiding van akten van levering verenigingsgebouw en ondergrond Leeuwerikstraat 33a Hilversum

Beste allen,

Zojuist heb ik onderstaande email ontvangen van de notaris. Zijn inhoudelijke reactie onderschrijft (zoals ik het lees) het feitenrelaas en de juridische aspecten zoals beschreven in de memo. Hij gaat alleen, op grond van het beroepsgeheim, niet in op de rol van de notaris in dit dossier.

Deze mailwisseling zat vanzelfsprekend gisteren niet bij de stukken voor het combi-pho. De beide bestuurders zijn hier dus nog niet van op de hoogte. Zelf denk ik dat het toevoegen van deze mailwisseling als bijlage bij de memo bijdraagt aan het beeld dat met deze verkoop niks vreemds is gebeurd. Zien jullie dat ook zo?

Op basis van het combi-pho stuur ik vandaag of morgen beide bestuurders nog de licht gewijzigde versie van de memo. Als jullie daarmee akkoord zijn, kan ik in die mail ze ook wijzen op deze mailwisseling met het advies om dit op te nemen als bijlage bij de memo, zodat 5.1.2.i daar ook kennis van kunnen nemen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Bestuursadviseur gemeente Hilversum | 5.1.2.e@hilversum.nl
5.1.2.e | werkdagen: maandag t/m donderdag |



From: "Meester, Thomas"
Sent: Tue, 11 Nov 2025 17:23:15 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>; "Torres Barrera, Pilar" <p.torresbarrera@hilversum.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>
Subject: RE: Vragen naar aanleiding van akten van levering verenigingsgebouw en ondergrond Leeuwerikstraat 33a Hilversum

Hallo 5.1.2.e

Het lijkt mij zeker goed om dit aan de stukken toe te voegen.

Groeten, Thomas

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Verzonden: dinsdag 11 november 2025 15:31

Aan: Torres Barrera, Pilar <p.torresbarrera@hilversum.nl>; Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Onderwerp: FW: Vragen naar aanleiding van akten van levering verenigingsgebouw en ondergrond Leeuwerikstraat 33a Hilversum

Beste allen,

Zojuist heb ik onderstaande email ontvangen van de notaris. Zijn inhoudelijke reactie onderschrijft (zoals ik het lees) het feitenrelaas en de juridische aspecten zoals beschreven in de memo. Hij gaat alleen, op grond van het beroepsgeheim, niet in op de rol van de notaris in dit dossier.

Deze mailwisseling zat vanzelfsprekend gisteren niet bij de stukken voor het combi-pho. De beide bestuurders zijn hier dus nog niet van op de hoogte. Zelf denk ik dat het toevoegen van deze mailwisseling als bijlage bij de memo bijdraagt aan het beeld dat met deze verkoop niks vreemds is gebeurd. Zien jullie dat ook zo?

Op basis van het combi-pho stuur ik vandaag of morgen beide bestuurders nog de licht gewijzigde versie van de memo. Als jullie daarmee akkoord zijn, kan ik in die mail ze ook wijzen op deze mailwisseling met het advies om dit op te nemen als bijlage bij de memo, zodat 5.1.2.i daar ook kennis van kunnen nemen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Bestuursadviseur gemeente Hilversum | 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

5.1.2.e | werkdagen: maandag t/m donderdag |



Van: 5.1.2.e | Notariaat Wijdmeren <5.1.2.e@notariaatwijdmeren.nl>

Verzonden: dinsdag 11 november 2025 14:38

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

From: "Meester, Thomas"
Sent: Wed, 12 Nov 2025 08:02:55 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>
Subject: RE: aangepaste memo

Hallo 5.1.2.e

Bedankt voor de aanpassingen. Deze zijn wat mij betreft helemaal goed. Wel graag even de check van 5.1.2.e De nu genoemde lessen doen we volgens mij grotendeels al. Als dat inderdaad klopt is het fijn als we de formulering aanpassen en beschrijven wat we tegenwoordig anders doen dan in het verleden waarmee een kans op een herhaling van deze situatie niet aanwezig is.

Alvast bedankt, Thomas

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>
Verzonden: dinsdag 11 november 2025 14:34
Aan: Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>
Onderwerp: aangepaste memo

Dag Thomas en 5.1.2.e

De memo heb ik n.a.v. het combi-pho op onderdelen (in rood) nog gewijzigd. Kunnen jullie je vinden in deze aanpassingen (op basis van de ontvangen feedback)?

@5.1.2.e Kun jij nog even aangeven bij het kopje conclusies/handelingsperspectief welke van de mee te nemen lessen we in de praktijk al uitvoeren? Dan kan ik die achterwege laten in de memo.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Bestuursadviseur gemeente Hilversum | 5.1.2.e@hilversum.nl
5.1.2.e | werkdagen: maandag t/m donderdag |



From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 12 Nov 2025 12:13:37 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>; "Mantel" <Mantel@hilversum.nl>
Cc: "Meester, Thomas" <t.meester@hilversum.nl>
Subject: Leeuwerikstraast RE: TKN stukken voor college

Dag 5.1.2.e

Zoals zojuist telefonisch besproken; het wordt een collegebrief met toelichting, omdat de raad moet worden geïnformeerd. Aanvankelijk wilden we het bij het raadsvoorstel bijvoegen, maar het is inderdaad zuiverder om het separaat te behandelen omdat het niet onderdeel is van de beraadslaging van het raadsvoorstel. We zien de collegebrief tegemoet.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Bestuursmedewerker | Gemeente Hilversum | 5.1.2.e@hilversum.nl
(5.1.2.e) | 5.1.2.e



Meer weten? Kijk dan op de [Helpdesk Bestuurlijke Besluitvorming](#). Hier vind je informatie over onder andere de belangrijke deadlines voor het aanleveren van stukken, de schrijfwijzer en veelgestelde vragen over iBabs, Case en het Bestuurlijke Besluitvorming proces.

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>
Verzonden: woensdag 12 november 2025 10:18
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>
CC: Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>
Onderwerp: TKN stukken voor college

Goedemorgen collega's,

Volgende week maandag staat een vervolggesprek gepland met 5.1.2.i en Edwin en Floris over de Leeuwerikstraat 33a. Ter voorbereiding op dit gesprek, en conform afspraken uit het eerste overleg, heb ik een memo met een feitenrelas en een tijdslijn van het proces opgesteld, met daarbij gevoegd alle relevante stukken. Deze stukken wil ik graag onder een slotje bij de TKN stukken agenderen voor het college van komende dinsdag. Dit heb ik gisteren ook afgestemd met 5.1.2.e. Edwin en Floris zullen dinsdag ongetwijfeld een terugkoppeling geven in het college van het gesprek en dan is het fijn dat het college ook kennis heeft kunnen nemen van de stukken die zijn besproken.

Ik hoop vandaag een akkoord te krijgen van de bestuurders op de definitieve stukken en dan lever ik alle stukken bij jullie aan.

Mochten jullie nog vragen hebben hierover dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Bestuursadviseur gemeente Hilversum | 5.1.2.e@hilversum.nl
5.1.2.e | werkdagen: maandag t/m donderdag |



From: "Göbbels, Edwin"
Sent: Thu, 13 Nov 2025 13:04:17 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>; "Voorink, Floris" <f.voorink@hilversum.nl>
Cc: "Meester, Thomas" <t.meester@hilversum.nl>; "Torres Barrera, Pilar" <p.torresbarrera@hilversum.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>
Subject: Re: Akkoord stukken en proces Leeuwerikstraat

Hallo 5.1.2.e

Misschien is het handig om id collegebrief na de onderstaande zin nog een zin toe te voegen waarom die indruk ontterecht is.

"Daardoor lijkt de situatie te zijn ontstaan dat met deze verkooptransacties (verkoop en doorverkoop) de gemeente een verkoopprijs heeft ontvangen die aanzienlijk lager is dan de postduivenvereniging heeft ontvangen na doorverkoop."

Voor het overige akkoord.

Met vriendelijke groet,

Edwin Göbbels

Wethouder

Ruimtelijke Ordening ☐ Bereikbaarheid ☐ Cultureel erfgoed ☐ P&O, dienstverlening ☐
Dierenwelzijn ☐ ICT, Privacy ☐ Onderwijshuisvesting



Bezoekadres: Dudokpark 1, Hilversum
Postadres: Postbus 9900 1201 GM HILVERSUM

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Verzonden: woensdag 12 november 2025 20:53

Aan: Göbbels, Edwin <e.gobbels@hilversum.nl>; Voorink, Floris <f.voorink@hilversum.nl>

CC: Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>; Torres Barrera, Pilar <p.torresbarrera@hilversum.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Onderwerp: Akkoord stukken en proces Leeuwerikstraat

Beste Edwin en Floris,

Naar aanleiding van het combi-pho over de leeuwerikstraat heb ik het feitenrelaas op onderdelen nog iets gewijzigd (in het rood). Daarnaast heb ik afgelopen dinsdag een reactie ontvangen van het notariskantoor op de vragen die ik heb gesteld in de memo. Deze vragen en beantwoording heb ik bijgevoegd en als bijlage 12 toegevoegd aan de memo. De beantwoording van de notaris onderschrijft het feitenrelaas en draagt bij aan het beeld dat er met deze verkoop niks vreemds is gebeurd.

In het combi-pho hebben we het ook gehad op welke wijze we de gehele raad informeren over deze stukken. Na interne afstemming is het voorstel als volgt:

- We delen a.s. vrijdag onder embargo de stukken met 5.1.2.i
- Maandagavond voeren we het gesprek met 5.1.2.i
- Komende dinsdag zitten de stukken met bijgevoegde collegebrief in het college en kunnen jullie een terugkoppeling geven van het gesprek.
- Bij positieve besluitvorming door het college wordt de volledige raad geïnformeerd. Deze stukken zullen openbaar gedeeld worden. Aandachtspunt daarbij is nog wel dat alle stukken voor die tijd AVG proof zijn.

Zijn jullie akkoord met het definitieve feitenrelaas, de collegebrief en het voorgestelde proces om de raad hierover te informeren?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Bestuursadviseur gemeente Hilversum | 5.1.2.e [@hilversum.nl](mailto:5.1.2.e@hilversum.nl)

5.1.2.e | werkdagen: maandag t/m donderdag |



From: "Voorink, Floris"
Sent: Thu, 13 Nov 2025 13:35:42 +0100
To: "Göbbels, Edwin" <e.gobbels@hilversum.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>; "Meester, Thomas" <t.meester@hilversum.nl>;
"Torres Barrera, Pilar" <p.torresbarrera@hilversum.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>
Subject: Re: Akkoord stukken en proces Leeuwerikstraat
Attachments: image001.png, image002.png, Outlook-cid_image0.png

Dank, eens met Edwin, maar heel compleet zo ! Thx
Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 13 nov 2025 om 13:04 heeft Göbbels, Edwin <e.gobbels@hilversum.nl> het volgende geschreven:

Hallo Philip,

Misschien is het handig om id collegebrief na de onderstaande zin nog een zin toe te voegen waarom die indruk ontterecht is.

"Daardoor lijkt de situatie te zijn ontstaan dat met deze verkooptransacties (verkoop en doorverkoop) de gemeente een verkoopprijs heeft ontvangen die aanzienlijk lager is dan de postduivenvereniging heeft ontvangen na doorverkoop."

Voor het overige akkoord.

Met vriendelijke groet,

Edwin Göbbels

Wethouder

Ruimtelijke Ordening ☐ Bereikbaarheid ☐ Cultureel erfgoed ☐ P&O, dienstverlening ☐
Dierenwelzijn ☐ ICT, Privacy ☐ Onderwijshuisvesting

<Outlook-cid_image0.png>

Bezoekadres: Dudokpark 1, Hilversum
Postadres: Postbus 9900 1201 GM HILVERSUM

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Verzonden: woensdag 12 november 2025 20:53

Aan: Göbbels, Edwin <e.gobbels@hilversum.nl>; Voorink, Floris <f.voorink@hilversum.nl>

CC: Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>; Torres Barrera, Pilar <p.torresbarrera@hilversum.nl>;

5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Onderwerp: Akkoord stukken en proces Leeuwerikstraat

Beste Edwin en Floris,

Naar aanleiding van het combi-pho over de leeuwerikstraat heb ik het feitenrelaas op onderdelen nog iets gewijzigd (in het rood). Daarnaast heb ik afgelopen dinsdag een reactie ontvangen van het notariskantoor op de vragen die ik heb gesteld in de memo. Deze vragen en beantwoording heb ik bijgevoegd en als bijlage 12 toegevoegd aan de memo. De beantwoording van de notaris onderschrijft het feitenrelaas en draagt bij aan het beeld dat er met deze verkoop niks vreemds is gebeurd.

In het combi-pho hebben we het ook gehad op welke wijze we de gehele raad informeren over deze stukken. Na interne afstemming is het voorstel als volgt:

- We delen a.s. vrijdag onder embargo de stukken met 5.1.2.i
- Maandagavond voeren we het gesprek met 5.1.2.i
- Komende dinsdag zitten de stukken met bijgevoegde collegebrief in het college en kunnen jullie een terugkoppeling geven van het gesprek.
- Bij positieve besluitvorming door het college wordt de volledige raad geïnformeerd. Deze stukken zullen openbaar gedeeld worden. Aandachtspunt daarbij is nog wel dat alle stukken voor die tijd AVG proof zijn.

Zijn jullie akkoord met het definitieve feitenrelaas, de collegebrief en het voorgestelde proces om de raad hierover te informeren?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Bestuursadviseur gemeente Hilversum | 5.1.2.e [@hilversum.nl](mailto:5.1.2.e@hilversum.nl)

5.1.2.e | werkdagen: maandag t/m donderdag |

[<image001.png>](#)

[<image002.png>](#)

From: "Meester, Thomas"
Sent: Thu, 13 Nov 2025 21:09:53 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>
Subject: Re: Stukken Leeuwerikstraat voor college

Hallo 5.1.2.e

Veel dank voor al het werk dat je voor dit dossier hebt verzet.

Groeten, Thomas

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Verzonden: Thursday, November 13, 2025 3:59:35 PM

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

CC: Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>

Onderwerp: Stukken Leeuwerikstraat voor college

Ha collega's,

Vanmiddag heb ik akkoord gekregen van de bestuurders op de stukken van de Leeuwerikstraat (zie mailwisseling hieronder). Edwin had nog een opmerking op de collegebrief en die heb ik verwerkt.

Bijgaand treffen jullie de collegebrief met alle bijbehorende stukken aan. Willen jullie dit achter een slotje zetten in ibabs bij de collegestukken voor komende dinsdag?

In mijn onderstaande mail kunnen jullie lezen op welke manier we deze stukken willen bespreken en uiteindelijk willen delen met de gemeenteraad. Er moet op deze stukken nog een slag gemaakt worden, zodat deze AVG-proof in de openbaarheid gedeeld kunnen worden. Ik ga dit vragen aan een jurist, maar als jullie daar ideeën over hebben, hoor ik het ook graag!

De stukken staan overigens ook in ibabs (13061), maar dan nog voor het college van 25 november geagendeerd (en zonder parafen van Thomas en portefeuillehouder).

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Bestuursadviseur gemeente Hilversum | 5.1.2.e@hilversum.nl

5.1.2.e | werkdagen: maandag t/m donderdag |



Van: Voorink, Floris <f.voorink@hilversum.nl>

Verzonden: donderdag 13 november 2025 13:36

Aan: Göbbels, Edwin <e.gobbels@hilversum.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>; Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>; Torres Barrera, Pilar

<p.torresbarrera@hilversum.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @hilversum.nl>

Onderwerp: Re: Akkoord stukken en proces Leeuwerikstraat

Dank, eens met Edwin, maar heel compleet zo ! Thx
Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 13 nov 2025 om 13:04 heeft Göbbels, Edwin <e.gobbels@hilversum.nl> het volgende geschreven:

Hallo 5.1.2.e

Misschien is het handig om id collegebrief na de onderstaande zin nog een zin toe te voegen waarom die indruk ontterecht is.

"Daardoor lijkt de situatie te zijn ontstaan dat met deze verkooptransacties (verkoop en doorverkoop) de gemeente een verkoopprijs heeft ontvangen die aanzienlijk lager is dan de postduivenvereniging heeft ontvangen na doorverkoop."

Voor het overige akkoord.

Met vriendelijke groet,

Edwin Göbbels

Wethouder

Ruimtelijke Ordening ☐ Bereikbaarheid ☐ Cultureel erfgoed ☐ P&O, dienstverlening ☐
Dierenwelzijn ☐ ICT, Privacy ☐ Onderwijshuisvesting

<Outlook-cid_image0.png>

Bezoekadres: Dudokpark 1, Hilversum
Postadres: Postbus 9900 1201 GM HILVERSUM

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e @hilversum.nl>

Verzonden: woensdag 12 november 2025 20:53

Aan: Göbbels, Edwin <e.gobbels@hilversum.nl>; Voorink, Floris <f.voorink@hilversum.nl>

CC: Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>; Torres Barrera, Pilar <p.torresbarrera@hilversum.nl>;

5.1.2.e <5.1.2.e @hilversum.nl>

Onderwerp: Akkoord stukken en proces Leeuwerikstraat

Beste Edwin en Floris,

Naar aanleiding van het combi-pho over de leeuwerikstraat heb ik het feitenrelaas op onderdelen nog iets gewijzigd (in het rood). Daarnaast heb ik afgelopen dinsdag een reactie ontvangen van het notariskantoor op de vragen die ik heb gesteld in de memo. Deze vragen en beantwoording heb ik bijgevoegd en als bijlage 12 toegevoegd aan de memo. De beantwoording van de notaris onderschrijft het feitenrelaas en draagt bij aan het beeld dat er met deze verkoop niks vreemds is gebeurd.

In het combi-pho hebben we het ook gehad op welke wijze we de gehele raad informeren over deze stukken. Na interne afstemming is het voorstel als volgt:

- We delen a.s. vrijdag onder embargo de stukken met 5.1.2.i
- Maandagavond voeren we het gesprek met 5.1.2.i
- Komende dinsdag zitten de stukken met bijgevoegde collegebrief in het college en kunnen jullie een terugkoppeling geven van het gesprek.

- Bij positieve besluitvorming door het college wordt de volledige raad geïnformeerd. Deze stukken zullen openbaar gedeeld worden. Aandachtspunt daarbij is nog wel dat alle stukken voor die tijd AVG proof zijn.

Zijn jullie akkoord met het definitieve feitenrelaas, de collegebrief en het voorgestelde proces om de raad hierover te informeren?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Bestuursadviseur gemeente Hilversum | 5.1.2.e [@hilversum.nl](mailto:5.1.2.e@hilversum.nl)

5.1.2.e | werkdagen: maandag t/m donderdag |

[!\[\]\(699ffcac00892c2a35ae5d92741a12d4_img.jpg\)](#)



From: "5.1.2.e"
Sent: Fri, 14 Nov 2025 11:53:15 +0100
To: "Voorink, Floris" <f.voorink@hilversum.nl>; "Göbbels, Edwin" <e.gobbels@hilversum.nl>; "Meester, Thomas" <t.meester@hilversum.nl>
Cc: "Torres Barrera, Pilar" <p.torresbarrera@hilversum.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>; "5.1.2.e 5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>
Subject: Voorstel Leeuwerikstraat
Attachments: Feitenrelaas verkoop Leeuwerikstraat 33a (publieksversie, met wijzigingen bijhouden).pdf, 0. Feitenrelaas verkoop Leeuwerikstraat 33a Hilversum.pdf

Beste Edwin, Floris en Thomas,

Gisteren heb ik met 5.1.2.e gekeken naar alle stukken van de Leeuwerikstraat en op welke wijze we deze stukken AVG-proof kunnen maken, zodat we dit kunnen delen met de gemeenteraad.

Al pratende kwamen we tot de conclusie dat het feitenrelaas aangepast moet worden tot een publieksversie.

Het feitenrelaas heb ik geschreven in de verwachting dat dit, net als het eerste gesprek op 29 september, in vertrouwen zou worden gedeeld en besproken met 5.1.2.i In het feitenrelaas heb ik naast de feiten ook oordelen/kwalificaties gegeven over de rol en het handelen van de gemeentelijke organisatie en de notaris. Dit, vanuit de gedachte dat deze zelfkritische reflectie behulpzaam kan zijn in het afronden van dit dossier.

In het combi-pho is echter afgesproken (en heel begrijpelijk) om alle informatie openbaar te delen met de raad, 5.1.2.i 5.1.2.i

Het feitenrelaas heb ik gedeeld met de ambtelijke organisatie (waarbij team vastgoed zich niet konden vinden en het oneens waren met de kwalificaties), maar niet met de notaris. Er heeft daarop ook geen wederhoor plaatsgevonden en door het zo naar buiten te brengen, breng je zowel onze ambtelijke organisatie als het notariskantoor mogelijk en onnodig in diskrediet. Dit moeten we niet willen.

Op basis daarvan heb ik een publieksversie gemaakt van het feitenrelaas en bijgesloten in deze mail. Deze versie wordt ook toegevoegd aan de stukken van het college voor komende dinsdag. Met Thomas heb ik al even afstemming gehad en het lijkt ons raadzaam om één en dezelfde versie te delen met 5.1.2.i de gemeenteraad.

In het persoonlijke gesprek 5.1.2.i komende maandag kunnen we, als het gesprek daar aanleiding toe geeft, de gegeven oordelen en kwalificaties eventueel mondeling overbrengen.

Mijn excuses dat ik, zo laat in het proces, nog kom met dit gewijzigde voorstel, maar ik zou het niet doen als ik dacht dat het niet nodig zou zijn.

Mochten jullie nog in de gelegenheid zijn om te reageren op deze mail dan zou dat heel fijn zijn.

Ik stuur vandaag, einde van de middag, het bijgevoegde feitenrelaas naar jullie en 5.1.2.i

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Bestuursadviseur gemeente Hilversum | 5.1.2.e @hilversum.nl

5.1.2.e | werkdagen: maandag t/m donderdag |



Feitenrelaas verkoop Leeuwerikstraat 33a

maandag 17 november 18:30 – 19:30 - B&W Kamer

Aanwezig:

Edwin Göbbels, Floris Voorink, 5.1.2.i

Thomas Meester, 5.1.2.e

Inleiding

Op 29 september 2025 is 5.2.1 met enkele raadsleden gesproken over de verkooptransactie van de Leeuwerikstraat 33a in Hilversum. Bij dat overleg waren Gerhard van den Top, 5.1.2.i Pilar Torres Barrera en 5.1.2.e aanwezig. In dat overleg is afgesproken dat er een feitenrelaas over deze verkoop wordt gemaakt en een tijdslijn van het hele proces, met daarbij gevoegd de relevante stukken. Dit feitenrelaas is met de betreffende raadsleden en de portefeuillehouders Ruimtelijke Ordening en Vastgoed gedeeld op 17 november jongsleden in een persoonlijk gesprek. Het feitenrelaas is tot stand gekomen op basis van informatie die de bij gemeente bekend is. Over de periode 2000 tot 2020 is geen informatie bekend. In het gesprek van 29 september zijn ook de onderstaande vragen gesteld. In deze memo is dit alles uitgewerkt.

Gestelde vragen:

- Was er opstalrecht op de grond gevestigd?
- Kan het verschil in verkoopprijs € 22.000 versus € 102.000 verklaard worden door de waarde van de opstal (waarvan de vereniging mogelijk eigenaar was en die geen onderdeel was van de eerste transactie en wel van de tweede transactie?)
- Waarom zijn er destijds geen maatregelen getroffen bij de verkoop van het object door gemeente, zoals kettingbeding, anti-speculatiebeding of aanvullende bedingen?
- Er heeft iemand snel € 80.000 verdiend aan deze transactie, waar is dit terecht gekomen?
- Is hier sprake van onhandigheid (notaris/ gemeente?), incompetentie, bewuste integriteitsschending of is er niets opmerkelijks gebeurd na het op een rij zetten van de feiten?
- Kan de koopovereenkomst van de duivenvereniging ingezien worden?
- Als er wel iets mis is gegaan in dit dossier en het ligt buiten de gemeentelijke organisatie, wat is dan het handelingsperspectief?

1.1 Feitelijke gebeurtenissen

Op 1 september 1925 heeft de gemeente het perceel grond aan de Leeuwerikstraat 33a in erfpacht¹ uitgegeven aan het bestuur van de Arbeidersbouwvereniging “Ons Ideaal” (hierna: het bestuur) voor een periode van 50 jaar eindigend op 31 augustus 1975. Het bestuur heeft vervolgens deze grond ter beschikking gesteld voor het symbolische bedrag van f. 1,- per jaar voor het oprichten van een clubgebouw voor de Speeltuinvereniging De Eersteling. Dit blijkt uit een brief van 7 januari 1974 van het bestuur gericht aan het college van B&W (bijlage 1).

In dezelfde brief staat dat de activiteiten van de Speeltuinvereniging geheel zijn gestopt en dat het bestuur het gebouw wil verkopen aan de postduivenvereniging Snelpost (thans Vrij Snel). Om deze verkoop te doen slagen en enige rechtszekerheid te bewerkstelligen bij de postduivenvereniging verzoekt het bestuur het college van B&W om bij de vervaldatum van de erfpachtovereenkomst,

¹ Een recht van erfpacht geeft de erfpachter het recht om de onroerende zaak van een ander (het perceel grond in dit geval) te gebruiken en te houden zonder dat de erfpachter daar eigenaar van wordt.

rechtstreeks met de postduivenvereniging een nieuwe erfpachtovereenkomst te sluiten dan wel de grond aan hen te verkopen.

Uit deze brief blijkt ook dat het bestuur van de vereniging het clubgebouw wil verkopen voor f. 20.000 en dat de opbrengsten worden gedoneerd aan het Goois kinderziekenhuis.

De gemeenteraad van Hilversum heeft vervolgens op 1 juni 1978 besloten om het perceel grond voor de duur van 25 jaren rechtstreeks in erfpacht uit te geven aan de postduivenvereniging ingaande op 1 september 1975 en eindigend op 31 augustus 2000 (zie bijlage 2). Hoewel destijds dit besluit is genomen heeft dit niet geleid tot het sluiten van een daadwerkelijke erfpachtovereenkomst met de postduivenvereniging. In de periode tussen 1975 en 2000 was er dus geen sprake van een erfpachtovereenkomst met de postduivenvereniging en is er ook geen erfpachtcanon betaald.

In 2020 heeft de postduivenvereniging de gemeente verzocht de grond te mogen aankopen. De postduivenvereniging wilde zichzelf opheffen en het clubgebouw verkopen. Om verkoop mogelijk te maken moest het eigendom van de grond juridisch worden geregeld. Dit kon door verkoop van de grond of door het vestigen van een zakelijk recht, waarbij gedacht werd aan erfpacht.

Het vestigen van een erfpachtovereenkomst gedurende de komende 30 jaar zou € 534,75 per jaar (prijspeil 2020) opleveren en dat was minder dan een verkoop zou opleveren. Het college heeft daarom op 3 november 2020 besloten om het perceel grond te verkopen aan de postduivenvereniging (bijlage 3). Ten behoeve van deze verkoop hebben er 2 taxaties (bijlage 4 en 5) plaatsgevonden van het perceel grond om de waarde vast te stellen. De taxatiewaarden waren respectievelijk € 21.390,- en € 25.000,-. Na onderhandelingen met de postduivenvereniging is een bedrag van € 22.000,- overeengekomen voor het perceel grond en is een koopovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de postduivenvereniging (bijlage 6). Hieruit blijkt dat de gemeente enkel het perceel grond verkoopt aan de postduivenvereniging.

Op 10 december 2020 heeft de notariële overdracht plaatsgevonden. Uit de akte van levering (bijlage 7) blijkt dat de gemeente het perceel grond én het verenigingsgebouw heeft verkocht aan de postduivenvereniging voor € 22.000,-. Dit is wezenlijk anders dan is vastgelegd in de koopovereenkomst die de gemeente heeft gesloten met de postduivenvereniging.

Vervolgens heeft dezelfde notaris enkele minuten later hetzelfde perceel grond én verenigingsgebouw van de postduivenvereniging geleverd aan ^{5.1.2.e} voor een bedrag van € 102.000,- (bijlage 8). Op 11 december 2020 is het eigendom van de grond en verenigingsgebouw ingeschreven in het Kadaster (bijlage 9).

1.2 Juridische aspecten

Uit deze beknopte, bovenstaande geschiedenis van het perceel grond en het verenigingsgebouw blijkt dat de gemeente, juridisch gezien, het eigendom van het verenigingsgebouw vanaf het begin af aan niet goed heeft geregeld. Bij de oprichting van het verenigingsgebouw in 1925 is weliswaar een recht van erfpacht gevestigd, maar dit beschermt enkel de gemeente, zodat de grond eigendom blijft van de gemeente ook als iemand anders de grond feitelijk gebruikt. Voor het verenigingsgebouw had het bestuur destijds een recht van opstal² moeten vestigen op het verenigingsgebouw om te voorkomen dat het verenigingsgebouw door natrekking³ eigendom werd van de gemeente.

² Een recht van opstal is een zakelijk recht dat iemand het eigendom geeft van een gebouw of ander werk dat op, in of boven de grond van iemand anders staat. Dit scheidt het eigendom van de grond en het eigendom van wat erop is gebouwd

³ Natrekking is een bijzondere vorm van eigendomsverkrijging. De eigenaar van een perceel grond wordt zonder overdracht eigenaar van de gebouwen die daarop worden gerealiseerd wanneer die duurzaam met de grond zijn verenigd.

Het vestigen van een recht van opstal op het verenigingsgebouw heeft tussen 1925 en 2020 nooit plaatsgevonden. Dat betekent dat de verkoop van het verenigingsgebouw door het bestuur aan de postduivenvereniging rond 1974, juridisch gezien, niet juist is geweest. Door natrekking was het verenigingsgebouw eigendom geworden van de gemeente en was het bestuur formeel niet rechtsgeldig eigenaar en bevoegd om dit gebouw te verkopen. ~~De gemeente heeft hier echter nooit op geacteerd.~~

Uit bijlage 1 kan de conclusie getrokken worden dat de postduivenvereniging circa f. 20.000,- heeft betaald voor het verenigingsgebouw aan het bestuur met medeweten van de gemeente. Hieruit kan worden afgeleid dat zowel de gemeente als de postduivenvereniging in de veronderstelling zijn geweest dat de postduivenvereniging rechtmatig eigenaar is sinds 1974. Zij hebben het gebouw vanaf dat moment tot 2020 in gebruik genomen, in bezit gehad en zich gedragen als eigenaar.

Juridisch gezien lijkt het erop dat de postduivenvereniging daarmee door verjaring⁴ het opstalrecht heeft verkregen. Dit is op grond van jurisprudentie mogelijk (zie uitspraak Hof in ECLI:NL:GHAMS:2016:229). De verjaringstermijn begint te lopen op het moment van de inbezitname. Er zijn dan twee varianten:

(1) verkrijgende verjaring: de verkrijger is te goeder trouw en er is sprake van een tijdsverloop van tien jaar (artikel 3:99 lid 1 BW);

(2) bevrijdende verjaring: de verkrijger is niet te goeder trouw en er is sprake van ene tijdsverloop van 20 jaren.

Relevant is dat in dit geval al meer dan 20 jaar is verlopen sinds de inbezitname van het gebouw door de postduivenvereniging. Daarmee lijkt er sprake van verjaring, ongeacht de vraag of de inbezitname te goeder trouw of te kwader trouw is geweest.

Uit de verkoopovereenkomst van het perceel grond in 2020 door de gemeente aan de postduivenvereniging (bijlage 6) blijkt ook dat zowel de gemeente als de postduivenvereniging in de veronderstelling zijn dat het eigendom van het verenigingsgebouw reeds bij de postduivenvereniging ligt, aangezien enkel en alleen het perceel grond wordt verkocht. De verkoopprijs is daarop ook gebaseerd. Met de verkoop van de grond aan de eigenaar van het verenigingsgebouw vervalt ook de noodzaak voor het vestigen van een opstalrecht. Immers, eigenaar van de grond en verenigingsgebouw zijn na verkoop dan één en dezelfde partij.

1.3 Rol van de gemeente en de notaris

Achteraf gezien moeten we constateren ~~dat er meerdere momenten waren tussen 1925 en 1975 om het eigendomsrecht van het verenigingsgebouw juridisch goed te regelen door een recht van opstal te vestigen. Dit is destijds niet gebeurd. Met de verkoop van het perceel grond in 2020 was het niet logisch om een recht van opstal te vestigen, omdat de grond en het verenigingsgebouw in eigendom kwamen van één en dezelfde persoon. Het recht van opstal vervalt dan namelijk meteen door de verkoop.~~^{5.2.1}

5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.2.1 Daarnaast valt te constateren dat de gemeente bij de verkoop in 2020 zichzelf onvoldoende heeft laten informeren over het verschil tussen de koopovereenkomst die de gemeente zelf heeft gesloten met de postduivenvereniging en de notariële akte van levering. Pas nadat thans enkele raadsleden kritische vragen hebben gesteld over deze verkoop, is dit cruciale verschil ~~(te laat)~~

⁴ Verjaring van opstalrecht is het verkrijgen van een opstalrecht door langdurig, ononderbroken bezit, zonder dat dit recht formeel is vastgelegd. Dit kan voorkomen als iemand zich gedurende een bepaalde periode als eigenaar van een gebouw of beplanting op andermans grond heeft gedragen.

opgemerkt. Daardoor is het beeld ontstaan dat met deze verkooptransacties (verkoop en doorverkoop) de gemeente een verkoopprijs heeft ontvangen die aanzienlijk lager is dan de postduivenvereniging heeft ontvangen na doorverkoop. De vragen die dit oproepen hadden eenvoudig voorkomen kunnen worden door in de akte van levering explicieter de feitelijke situatie te omschrijven, zodat duidelijk was wie de eigenaar van de grond was en wie de eigenaar van het verenigingsgebouw was (in economische zin) ten tijde van de transactie.

Het feit dat het verenigingsgebouw met ondergrond direct na levering aan de postduivenvereniging zou worden doorverkocht was bekend, maar de gemeente heeft geen anti-speculatiebeding⁵ of kettingbeding⁶ opgenomen in de koopovereenkomst. Daarmee had de gemeente een snelle doorverkoop met winst onmogelijk kunnen maken of een verplichting op kunnen leggen die bij doorverkoop overgaat op de nieuwe koper.

~~Naast het handelen van de gemeente zijn er ook vragen te stellen over de inhoud van de~~ Om een goed beeld te vormen van deze verkooptransacties en de juridische relevanties daarvan, heeft de gemeente contact opgenomen met het notariskantoor waar deze akten van levering zijn gepasseerd. Aan de notaris is een toelichting gevraagd op het cruciale verschil van hetgeen verkocht is in de koopovereenkomst tussen de gemeente en de postduivenvereniging enerzijds en de notariële akte van levering (bijlage 7) anderzijds. Daarnaast zijn ook vragen gesteld welke rol een notaris heeft bij dergelijke verkooptransacties. Deze vragen en de reactie daarop van het notariskantoor zijn bijgevoegd (bijlage 12).

5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.2.1

⁵ Een anti-speculatiebeding is een clause in een koopcontract die speculatie tegengaat door de koper te verplichten de woning zelf te bewonen en/of binnen een bepaalde periode niet met winst door te verkopen.

⁶ Een kettingbeding is een afspraak die de verkoper met de koper bij de koop van een gebouw, een stuk grond, luchtvaartuig of schip maakt. Deze afspraak houdt in dat de koper een verplichting heeft en dat hij deze verplichting ook aan een volgende koper moet opleggen. Als hij dit niet doet, moet hij een boete aan de verkoper betalen.

~~verkocht en daarna doorverkocht met een prijsverschil van € 80.000,-.~~

2. Tijdslijn

Na de verkoop van het perceel grond en verenigingsgebouw heeft de nieuwe eigenaar, ^{5.1.2.e} ~~5.1.2.e~~ meerdere malen vergunningsaanvragen ingediend bij de gemeente om het verenigingsgebouw te verbouwen en het te kunnen gebruiken als woning. Op de ingediende vergunningaanvragen heeft de gemeente afwijzend besloten. Dit heeft geresulteerd in twee bezwaarzaken die respectievelijk niet ontvankelijk en ongegrond zijn verklaard. Daaropvolgend is een beroepszaak ingediend dat door de rechtbank gegrond is verklaard. De rechtbank heeft geoordeeld dat de gemeente een onjuiste procedure heeft gevolgd. Op basis van de vergunningaanvraag voor het realiseren van een woning en het bouwen van een patio op het adres Leeuwerikstraat 33a had de gemeente een uitgebreide procedure moeten volgen waarbij een verklaring van geen bedenkingen moet worden afgegeven door de gemeenteraad. De gemeente heeft deze uitgebreide procedure inmiddels bijna doorlopen, waarbij de gemeenteraad op 14 mei het [raadsbesluit](#) “weigering van verklaring van geen bedenkingen Leeuwerikstraat 33a” heeft genomen op het ontwerpbesluit. Dit ontwerpbesluit heeft, als onderdeel van de weigering van de omgevingsvergunning, zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn vier zienswijzen ingediend. Op 18 november 2025 neemt het college van B&W een besluit op de definitieve stukken, waarna de raad op 12 december 2025 wordt gevraagd om de weigering van verklaring van geen bedenkingen definitief vast te stellen. Het bovenstaande feitenrelaas en de juridische procedures rondom de bestemming en het gebruik van het pand zijn chronologisch beschreven en uitgewerkt in een [tijdslijn](#). Deze tijdslijn is op basis van de laatste ontwikkelingen aangevuld en is bijgevoegd (bijlage 10).

3. Gestelde vragen raadsleden

In het eerste gesprek op 29 september hebben raadsleden enkele vragen gesteld waarop zij graag een antwoord krijgen. In ~~deze memo~~ dit feitenrelaas zijn deze vragen aan bod gekomen ~~in het onder de kopjes feitelijke gebeurtenissen, de juridische aspecten en de rol van de gemeente en de notaris.~~ Voor het gemak zijn alle vragen en antwoorden in een document uitgewerkt (zie bijlage 11).

4. Conclusie / handelingsperspectief

We kunnen concluderen dat de gemeente in dit proces op verschillende momenten in de afgelopen 100 jaar, zaken anders had moeten aanpakken. ~~Het goed juridisch regelen van het eigendomsrecht van het verenigingsgebouw tussen 1925 en 1975 is daar één aspect van. Het goed uitleggen en omschrijven in de akte van levering uit 2020 hoe de levering van het perceel grond én het verenigingsgebouw moet worden gelezen, is een ander aspect. Tot slot had de gemeente in 2020 een anti-speculatiebeding of een kettingbeding kunnen opnemen om gemeentelijke belangen te borgen.~~

5.2.1

5.2.1

5.2.1

Uit deze conclusies ~~moeten we tegelijkertijd~~ heeft het college een aantal lessen getrokken, zodat dit soort situaties in toekomstige gevallen ~~voorkomen kan worden~~. Daarbij wordt opgemerkt dat de gemeente sinds 2022 al anders te werk gaat bij verkooptransacties. De Hoge Raad heeft namelijk op 26 november 2021 bepaald, in het zogenaamde Didam arrest, dat overheden aan strengere eisen gehouden zijn bij verkoop van onroerend goed. De huidige procedures en gemeentelijke processen zijn daarop aangepast en worden gevolgd. Sinds die tijd zijn ook onze standaard koopovereenkomsten afgestemd met de juristen en aangescherpt waar nodig.

De lessen die we hieruit meenemen:

- 1.) Bij toekomstige koopovereenkomsten nemen we altijd een kettingbeding of anti-speculatiebeding op om de gemeentelijke belangen te borgen (tenzij er goede redenen zijn om dit niet te doen);

- 2.) In toekomstige gevallen worden de concept notariële stukken getoetst door onze eigen juristen.

Bijlagen

1. Brief arbeidersbouwvereniging “Ons ideaal” aan het college, d.d. 7 januari 1974
2. Raadsbesluit uitgeven erfpacht aan postduivenvereniging, d.d. 1 juni 1978
3. Collegebesluit verkoop grond, d.d. 3 november 2020
4. Taxatierapport ID Makelaars
5. Taxatierapport J.W. Smedema
6. Koopovereenkomst tussen gemeente en postduivenvereniging
7. Notariële akte van levering Leeuwerikstraat 33a (gem. H’sum en postduivenvereniging)
8. koopovereenkomst postduivenvereniging en 5.1.2.e
9. Afschrift eigendomssituatie Kadaster
10. Beantwoording vragen raadsleden
11. Tijdslijn van gehele proces
12. Vragen en beantwoording van notariskantoor

Feitenrelaas verkoop Leeuwerikstraat 33a

maandag 17 november 18:30 – 19:30 - B&W Kamer

Aanwezig:

Edwin Göbbels, Floris Voorink, 5.1.2.i

Thomas Meester, 5.1.2.e

Inleiding

Op 29 september 2025 is gesproken met enkele raadsleden over de verkooptransactie van de Leeuwerikstraat 33a in Hilversum. Bij dat overleg waren Gerhard van den Top, 5.1.2.i, 5.1.2.i Pilar Torres Barrera en 5.1.2.e aanwezig. In dat overleg is afgesproken dat er een feitenrelaas over deze verkoop wordt gemaakt en een tijdslijn van het hele proces, met daarbij gevoegd de relevante stukken. Dit feitenrelaas is met de betreffende raadsleden en de portefeuillehouders Ruimtelijke Ordening en Vastgoed gedeeld op 17 november jongleden in een persoonlijk gesprek. Het feitenrelaas is tot stand gekomen op basis van informatie die de bij gemeente bekend is. Over de periode 2000 tot 2020 is geen informatie bekend. In het gesprek van 29 september zijn ook de onderstaande vragen gesteld. In deze memo is dit alles uitgewerkt.

Gestelde vragen:

- Was er opstalrecht op de grond gevestigd?
- Kan het verschil in verkoopprijs € 22.000 versus € 102.000 verklaard worden door de waarde van de opstal (waarvan de vereniging mogelijk eigenaar was en die geen onderdeel was van de eerste transactie en wel van de tweede transactie?)
- Waarom zijn er destijds geen maatregelen getroffen bij de verkoop van het object door gemeente, zoals kettingbeding, anti-speculatiebeding of aanvullende bedingen?
- Er heeft iemand snel € 80.000 verdiend aan deze transactie, waar is dit terecht gekomen?
- Is hier sprake van onhandigheid (notaris/ gemeente?), incompetentie, bewuste integriteitsschending of is er niets opmerkelijks gebeurd na het op een rij zetten van de feiten?
- Kan de koopovereenkomst van de duivenvereniging ingezien worden?
- Als er wel iets mis is gegaan in dit dossier en het ligt buiten de gemeentelijke organisatie, wat is dan het handelingsperspectief?

1.1 Feitelijke gebeurtenissen

Op 1 september 1925 heeft de gemeente het perceel grond aan de Leeuwerikstraat 33a in erfpacht¹ uitgegeven aan het bestuur van de Arbeidersbouwvereniging “Ons Ideaal” (hierna: het bestuur) voor een periode van 50 jaar eindigend op 31 augustus 1975. Het bestuur heeft vervolgens deze grond ter beschikking gesteld voor het symbolische bedrag van f. 1,- per jaar voor het oprichten van een clubgebouw voor de Speeltuinvereniging De Eersteling. Dit blijkt uit een brief van 7 januari 1974 van het bestuur gericht aan het college van B&W (bijlage 1).

In dezelfde brief staat dat de activiteiten van de Speeltuinvereniging geheel zijn gestopt en dat het bestuur het gebouw wil verkopen aan de postduivenvereniging Snelpost (thans Vrij Snel). Om deze verkoop te doen slagen en enige rechtszekerheid te bewerkstelligen bij de postduivenvereniging verzoekt het bestuur het college van B&W om bij de vervaldatum van de erfpachtovereenkomst, rechtstreeks met de postduivenvereniging een nieuwe erfpachtovereenkomst te sluiten dan wel de grond aan hen te verkopen.

¹ Een recht van erfpacht geeft de erfpachter het recht om de onroerende zaak van een ander (het perceel grond in dit geval) te gebruiken en te houden zonder dat de erfpachter daar eigenaar van wordt.

Uit deze brief blijkt ook dat het bestuur van de vereniging het clubgebouw wil verkopen voor f. 20.000 en dat de opbrengsten worden gedoneerd aan het Goois kinderziekenhuis.

De gemeenteraad van Hilversum heeft vervolgens op 1 juni 1978 besloten om het perceel grond voor de duur van 25 jaren rechtstreeks in erfpacht uit te geven aan de postduivenvereniging ingaande op 1 september 1975 en eindigend op 31 augustus 2000 (zie bijlage 2). Hoewel destijds dit besluit is genomen heeft dit niet geleid tot het sluiten van een daadwerkelijke erfpachtovereenkomst met de postduivenvereniging. In de periode tussen 1975 en 2000 was er dus geen sprake van een erfpachtovereenkomst met de postduivenvereniging en is er ook geen erfpachtcanon betaald.

In 2020 heeft de postduivenvereniging de gemeente verzocht de grond te mogen aankopen. De postduivenvereniging wilde zichzelf opheffen en het clubgebouw verkopen. Om verkoop mogelijk te maken moest het eigendom van de grond juridisch worden geregeld. Dit kon door verkoop van de grond of door het vestigen van een zakelijk recht, waarbij gedacht werd aan erfpacht.

Het vestigen van een erfpachtovereenkomst gedurende de komende 30 jaar zou € 534,75 per jaar (prijsspeil 2020) opleveren en dat was minder dan een verkoop zou opleveren. Het college heeft daarom op 3 november 2020 besloten om het perceel grond te verkopen aan de postduivenvereniging (bijlage 3). Ten behoeve van deze verkoop hebben er 2 taxaties (bijlage 4 en 5) plaatsgevonden van het perceel grond om de waarde vast te stellen. De taxatiewaarden waren respectievelijk € 21.390,- en € 25.000,-. Na onderhandelingen met de postduivenvereniging is een bedrag van € 22.000,- overeengekomen voor het perceel grond en is een koopovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de postduivenvereniging (bijlage 6). Hieruit blijkt dat de gemeente enkel het perceel grond verkoopt aan de postduivenvereniging.

Op 10 december 2020 heeft de notariële overdracht plaatsgevonden. Uit de akte van levering (bijlage 7) blijkt dat de gemeente het perceel grond én het verenigingsgebouw heeft verkocht aan de postduivenvereniging voor € 22.000,-. Dit is wezenlijk anders dan is vastgelegd in de koopovereenkomst die de gemeente heeft gesloten met de postduivenvereniging.

Vervolgens heeft dezelfde notaris enkele minuten later hetzelfde perceel grond én verenigingsgebouw van de postduivenvereniging geleverd aan ^{5.1.2.e} voor een bedrag van € 102.000,- (bijlage 8). Op 11 december 2020 is het eigendom van de grond en verenigingsgebouw ingeschreven in het Kadaster (bijlage 9).

1.2 Juridische aspecten

Uit deze beknopte, bovenstaande geschiedenis van het perceel grond en het verenigingsgebouw blijkt dat de gemeente, juridisch gezien, het eigendom van het verenigingsgebouw vanaf het begin af aan niet goed heeft geregeld. Bij de oprichting van het verenigingsgebouw in 1925 is weliswaar een recht van erfpacht gevestigd, maar dit beschermt enkel de gemeente, zodat de grond eigendom blijft van de gemeente ook als iemand anders de grond feitelijk gebruikt. Voor het verenigingsgebouw had het bestuur destijds een recht van opstal² moeten vestigen op het verenigingsgebouw om te voorkomen dat het verenigingsgebouw door natrekking³ eigendom werd van de gemeente.

Het vestigen van een recht van opstal op het verenigingsgebouw heeft tussen 1925 en 2020 nooit plaatsgevonden. Dat betekent dat de verkoop van het verenigingsgebouw door het bestuur aan de postduivenvereniging rond 1974, juridisch gezien, niet juist is geweest. Door natrekking was het verenigingsgebouw eigendom geworden van de gemeente en was het bestuur formeel niet rechtsgeldig eigenaar en bevoegd om dit gebouw te verkopen.

² Een recht van opstal is een zakelijk recht dat iemand het eigendom geeft van een gebouw of ander werk dat op, in of boven de grond van iemand anders staat. Dit scheidt het eigendom van de grond en het eigendom van wat erop is gebouwd

³ Natrekking is een bijzondere vorm van eigendomsverkrijging. De eigenaar van een perceel grond wordt zonder overdracht eigenaar van de gebouwen die daarop worden gerealiseerd wanneer die duurzaam met de grond zijn verenigd.

Uit bijlage 1 kan de conclusie getrokken worden dat de postduivenvereniging circa f. 20.000,- heeft betaald voor het verenigingsgebouw aan het bestuur met medeweten van de gemeente. Hieruit kan worden afgeleid dat zowel de gemeente als de postduivenvereniging in de veronderstelling zijn geweest dat de postduivenvereniging rechtmatig eigenaar is sinds 1974. Zij hebben het gebouw vanaf dat moment tot 2020 in gebruik genomen, in bezit gehad en zich gedragen als eigenaar.

Juridisch gezien lijkt het erop dat de postduivenvereniging daarmee door verjaring⁴ het opstalrecht heeft verkregen. Dit is op grond van jurisprudentie mogelijk (zie uitspraak Hof in ECLI:NL:GHAMS:2016:229). De verjaringstermijn begint te lopen op het moment van de inbezitname. Er zijn dan twee varianten:

(1) verkrijgende verjaring: de verkrijger is te goeder trouw en er is sprake van een tijdsverloop van tien jaar (artikel 3:99 lid 1 BW);

(2) bevrijdende verjaring: de verkrijger is niet te goeder trouw en er is sprake van ene tijdsverloop van 20 jaren.

Relevant is dat in dit geval al meer dan 20 jaar is verlopen sinds de inbezitname van het gebouw door de postduivenvereniging. Daarmee lijkt er sprake van verjaring, ongeacht de vraag of de inbezitname te goeder trouw of te kwader trouw is geweest.

Uit de verkoopovereenkomst van het perceel grond in 2020 door de gemeente aan de postduivenvereniging (bijlage 6) blijkt ook dat zowel de gemeente als de postduivenvereniging in de veronderstelling zijn dat het eigendom van het verenigingsgebouw reeds bij de postduivenvereniging ligt, aangezien enkel en alleen het perceel grond wordt verkocht. De verkoopprijs is daarop ook gebaseerd. Met de verkoop van de grond aan de eigenaar van het verenigingsgebouw vervalt ook de noodzaak voor het vestigen van een opstalrecht. Immers, eigenaar van de grond en verenigingsgebouw zijn na verkoop dan één en dezelfde partij.

1.3 Rol van de gemeente en de notaris

Achteraf gezien moeten we constateren dat er meerdere momenten waren tussen 1925 en 1975 om het eigendomsrecht van het verenigingsgebouw juridisch goed te regelen door een recht van opstal te vestigen. Dit is destijds niet gebeurd. Met de verkoop van het perceel grond in 2020 was het niet logisch om een recht van opstal te vestigen, omdat de grond en het verenigingsgebouw in eigendom kwamen van één en dezelfde persoon. Het recht van opstal vervalt dan namelijk meteen door de verkoop. Daarnaast valt te constateren dat de gemeente bij de verkoop in 2020 zichzelf onvoldoende heeft laten informeren over het verschil tussen de koopovereenkomst die de gemeente zelf heeft gesloten met de postduivenvereniging en de notariële akte van levering. Pas nadat thans enkele raadsleden kritische vragen hebben gesteld over deze verkoop, is dit cruciale verschil opgemerkt. Daardoor is het beeld ontstaan dat met deze verkooptransacties (verkoop en doorverkoop) de gemeente een verkoopprijs heeft ontvangen die aanzienlijk lager is dan de postduivenvereniging heeft ontvangen na doorverkoop. De vragen die dit oproepen hadden eenvoudig voorkomen kunnen worden door in de akte van levering explicieter de feitelijke situatie te omschrijven, zodat duidelijk was wie de eigenaar van de grond was en wie de eigenaar van het verenigingsgebouw was (in economische zin) ten tijde van de transactie.

Het feit dat het verenigingsgebouw met ondergrond direct na levering aan de postduivenvereniging zou worden doorverkocht was bekend, maar de gemeente heeft geen anti-speculatiebeding⁵ of

⁴ Verjaring van opstalrecht is het verkrijgen van een opstalrecht door langdurig, ononderbroken bezit, zonder dat dit recht formeel is vastgelegd. Dit kan voorkomen als iemand zich gedurende een bepaalde periode als eigenaar van een gebouw of beplanting op andermans grond heeft gedragen.

⁵ Een anti-speculatiebeding is een clausule in een koopcontract die speculatie tegengaat door de koper te verplichten de woning zelf te bewonen en/of binnen een bepaalde periode niet met winst door te verkopen.

kettingbeding⁶ opgenomen in de koopovereenkomst. Daarmee had de gemeente een snelle doorverkoop met winst onmogelijk kunnen maken of een verplichting op kunnen leggen die bij doorverkoop overgaat op de nieuwe koper.

Om een goed beeld te vormen van deze verkooptransacties en de juridische relevanties daarvan, heeft de gemeente ook contact opgenomen met het notariskantoor waar deze akten van levering zijn gepasseerd. Aan de notaris is een toelichting gevraagd op het cruciale verschil van hetgeen verkocht is in de koopovereenkomst tussen de gemeente en de postduivenvereniging enerzijds en de notariële akte van levering (bijlage 7) anderzijds. Daarnaast zijn ook vragen gesteld welke rol een notaris heeft bij dergelijke verkooptransacties. Deze vragen en de reactie daarop van het notariskantoor zijn bijgevoegd (bijlage 12).

2. Tijdslijn

Na de verkoop van het perceel grond en verenigingsgebouw heeft de nieuwe eigenaar, ^{5.1.2.e} meerdere malen vergunningsaanvragen ingediend bij de gemeente om het verenigingsgebouw te verbouwen en het te kunnen gebruiken als woning. Op de ingediende vergunningaanvragen heeft de gemeente afwijzend besloten. Dit heeft geresulteerd in twee bezwaarzaken die respectievelijk niet ontvankelijk en ongegrond zijn verklaard. Daaropvolgend is een beroepszaak ingediend dat door de rechtbank gegrond is verklaard. De rechtbank heeft geoordeeld dat de gemeente een onjuiste procedure heeft gevolgd. Op basis van de vergunningaanvraag voor het realiseren van een woning en het bouwen van een patio op het adres Leeuwerikstraat 33a had de gemeente een uitgebreide procedure moeten volgen waarbij een verklaring van geen bedenkingen moet worden afgegeven door de gemeenteraad. De gemeente heeft deze uitgebreide procedure inmiddels bijna doorlopen, waarbij de gemeenteraad op 14 mei het [raadsbesluit](#) “weigering van verklaring van geen bedenkingen Leeuwerikstraat 33a” heeft genomen op het ontwerpbesluit. Dit ontwerpbesluit heeft, als onderdeel van de weigering van de omgevingsvergunning, zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn vier zienswijzen ingediend. Op 18 november 2025 neemt het college van B&W een besluit op de definitieve stukken, waarna de raad op 12 december 2025 wordt gevraagd om de weigering van verklaring van geen bedenkingen definitief vast te stellen. Het bovenstaande feitenrelaas en de juridische procedures rondom de bestemming en het gebruik van het pand zijn chronologisch beschreven en uitgewerkt in een [tijdslijn](#). Deze tijdslijn is op basis van de laatste ontwikkelingen aangevuld en is bijgevoegd (bijlage 10).

3. Gestelde vragen raadsleden

In het eerste gesprek op 29 september hebben de raadsleden enkele vragen gesteld waarop zij graag een antwoord krijgen. In dit feitenrelaas zijn deze vragen aan bod gekomen. Voor het gemak zijn alle vragen en antwoorden in een document uitgewerkt (zie bijlage 11).

4. Conclusie / handelingsperspectief

We kunnen concluderen dat de gemeente in dit proces op verschillende momenten in de afgelopen 100 jaar, zaken anders had moeten aanpakken. Het goed juridisch regelen van het eigendomsrecht van het verenigingsgebouw tussen 1925 en 1975 is daar één aspect van. Het goed uitleggen en omschrijven in de akte van levering uit 2020 hoe de levering van het perceel grond én het verenigingsgebouw moet worden gelezen, is een ander aspect. Tot slot had de gemeente in 2020 een anti-speculatiebeding of een kettingbeding kunnen opnemen om gemeentelijke belangen te borgen. Uit deze conclusies heeft het college een aantal lessen getrokken, zodat dit soort situaties in toekomstige gevallen voorkomen kan worden. Daarbij wordt opgemerkt dat de gemeente sinds 2022 al anders te werk gaat bij verkooptransacties. De Hoge Raad heeft namelijk op 26 november 2021

⁶ Een kettingbeding is een afspraak die de verkoper met de koper bij de koop van een gebouw, een stuk grond, luchtvaartuig of schip maakt. Deze afspraak houdt in dat de koper een verplichting heeft en dat hij deze verplichting ook aan een volgende koper moet opleggen. Als hij dit niet doet, moet hij een boete aan de verkoper betalen.

bepaald, in het zogenaamde Didam arrest, dat overheden aan strengere eisen gehouden zijn bij verkoop van onroerend goed. De huidige procedures en gemeentelijke processen zijn daarop aangepast en worden gevolgd. Sinds die tijd zijn ook onze standaard koopovereenkomsten afgestemd met de juristen en aangescherpt waar nodig.

De lessen die we hieruit meenemen:

- 1.) Bij toekomstige koopovereenkomsten nemen we altijd een kettingbeding of anti-speculatiebeding op om de gemeentelijke belangen te borgen (tenzij er goede redenen zijn om dit niet te doen);
- 2.) In toekomstige gevallen worden de concept notariële stukken getoetst door onze eigen juristen.

Bijlagen

1. Brief arbeidersbouwvereniging "Ons ideaal" aan het college, d.d. 7 januari 1974
2. Raadsbesluit uitgeven erfpacht aan postduivenvereniging, d.d. 1 juni 1978
3. Collegebesluit verkoop grond, d.d. 3 november 2020
4. Taxatierapport ID Makelaars
5. Taxatierapport J.W. Smedema
6. Koopovereenkomst tussen gemeente en postduivenvereniging
7. Notariële akte van levering Leeuwerikstraat 33a (gem. H'sum en postduivenvereniging)
8. koopovereenkomst postduivenvereniging en 5.1.2.e
9. Afschrift eigendomssituatie Kadaster
10. Beantwoording vragen raadsleden
11. Tijdslijn van gehele proces
12. Vragen en beantwoording van notariskantoor

From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@5.1.2.i>
Sent: Fri, 14 Nov 2025 18:46:42 +0100
To: "Göbbels, Edwin" <e.gobbels@hilversum.nl>; "Voorink, Floris" <f.voorink@hilversum.nl>;
<5.1.2.i@5.1.2.i>; <5.1.2.i@5.1.2.i>; <5.1.2.i@5.1.2.i>;
<5.1.2.i@5.1.2.i>; <5.1.2.i@5.1.2.i>; <5.1.2.i@5.1.2.i>;
<5.1.2.i@planet.nl>; <5.1.2.i@planet.nl>; "Meester, Thomas" <t.meester@hilversum.nl>; <5.1.2.i@outlook.com>
Subject: Vervolgoverleg casus Leeuwerikstraat
Attachments: 0. Feitenrelaas verkoop Leeuwerikstraat 33a Hilversum.pdf, 1. Brief bestuur verkoop gebouw.pdf, 2. Raadsbesluit uitgifte erfpacht duivenvereniging.pdf, 3. Collegevoorstel verkoop grond Leeuwerikstraat 33a d.d. 3 november 2020.pdf, 4. Taxatierapport - Hilversum Leeuwerikstraat 33 a ID-makelaars.pdf, 5. Taxatierapport Smedema Leeuwerikstraat 33 a te Hilversum.pdf, 6. Koopovereenkomst Leeuwerikstraat 33a.pdf, 7. Akte van levering Leeuwerikstraat 33A.pdf, 8. Verkoopovereenkomst postduivenvereniging en 5.2.1 (afschrift uit Kadaster).pdf, 9. Eigendomsinformatie Kadaster.pdf, 10. Tijdslijn Leeuwerikstraat 33a, d.d. 05-11-2025.pdf, 11. Beantwoording vragen raadsleden.pdf, 12. Vragen en beantwoording door notariskantoor.pdf

Beste allen,

Komende maandagavond is het vervolggesprek over de Leeuwerikstraat 33a. Zoals afgesproken tijdens het eerdere gesprek op 29 september ontvangt u hierbij een feitenrelaas, een tijdslijn en alle bijbehorende stukken.

Daarbij gelijk het vriendelijke verzoek om deze stukken voorlopig niet verder te verspreiden en prudent mee om te gaan.

Afhankelijk van het gesprek komende maandag en besluitvorming in het college hierover, is het college voornemens om deze stukken volgende week ook te delen met de gemeenteraad. Tot die tijd dus graag deze stukken onder u houden.

Tot maandagavond, waarbij voor eten is gezorgd in de vorm van soep met broodjes.

Goed weekend.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Bestuursadviseur gemeente Hilversum | 5.1.2.e@hilversum.nl

5.1.2.e | werkdagen: maandag t/m donderdag |



11. Tijdslijn Leeuwerikstraat 33a Hilversum

Datum	Product	Toelichting
1925	Erfpacht	In 1925 is de grond aan de Leeuwerikstraat 33a in erfpacht uitgegeven aan speeltuinvereniging de Eersteling voor een periode van 50 jaar.
8 juni 1953	Verlening vergunning; bouwen verenigingsgebouw "De Eersteling"	
1975	Verkoop aan postduivenvereniging	• De speeltuinvereniging heeft in 1975 het gebouwtje verkocht aan de postduivenvereniging Snelpos • de opbrengsten zijn gedoneerd aan het Goois kinderziekenhuis. • Gelet op de ligging van het perceel en de huidige bebouwing is de grond niet te verkopen aan een andere partij dan de Postduivenvereniging.
12 maart 1996	Verlening vergunning; vergroten verenigingsgebouw	Op 12 maart 1996 is een vergunning verleend voor het vergroten van het verenigingsgebouw (kenmerk 1995/9500607).
maart 1998	Bestemmingsplan Over 't Spoor 1996 (vastgesteld)	Perceel heeft hierin de bestemming 'Woondoeleinden'.
12 januari 2011	Bestemmingsplan Over 't Spoor (vastgesteld)	Perceel heeft hierin de bestemming 'Wonen -4' Bestemmingsomschrijving: 'De voor Wonen-4 aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in vrijstaande woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit; met de daarbij behorende voorzieningen.' Vrijstaande woning: een woning met een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand <u>hoofdgebouw</u>; Hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de
1 december 2011	Bestemmingsplan Over 't Spoor (onherroepelijk)	

		hoofdfunctie ingevolge de bestemming is ondergebracht Bouwvoorschriften: (hoofd)gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Ter plaatse van het gebouw is geen bouwvlak opgenomen.
24 juni 2016	Paraplubestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning (vastgesteld)	Inwerkingtreding van dit bestemmingsplan heeft geen invloed op het gebruik van het perceel gehad destijds. Deze regeling zit op <i>meervoudige</i> bewoning.
3 november 2020	Verkoop gemeentegrond aan de Postduivenvereniging voor een bedrag van € 22.000.	Als laatste was het gebouw in 2020 in gebruik bij een Postduivenvereniging. Zij was in het bezit van de opstal, de gemeente was in het bezit van de grond. De Postduivenvereniging heeft verzocht de grond te mogen aankopen om de huidige status waarbij hun gebouw op een perceel van de gemeente staat zonder erfpachtovereenkomst op te heffen. In de akte van levering is vermeld dat; '(...) <u>het verkochte door koper te gebruiken als verenigingsgebouw (...).</u>'
2020	Grond en de opstal gekocht door de 5.1.2.e (€ 102.000)	De Postduivenvereniging heeft de grond en de opstal doorverkocht aan de huidige eigenaar/aanvrager.
2 april 2021	Aanvraag omgevingsvergunning (1)	Op 2 april 2021 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het maken van een patio en het wijzigen van de indeling op het adres Leeuwerikstraat 33A in Hilversum.
6 juli 2021	Weigering omgevingsvergunning (1)	De vergunning is geweigerd wegens strijd met het bestemmingsplan Over 't Spoor en redelijke eisen van welstand.
18 augustus 2021	Indiening bezwaarschrift	
18 oktober 2021	Inschrijving van bewoner in BRP	Niet zijnde de aanvrager; wonen is niet toegestaan o.b.v. bestemmingsplan Over 't Spoor. Er is geen sprake van een vrijstaande

		woning, zijnde een hoofdgebouw. Er is geen bouwvlak.
2 december 2021	Beslissing op bezwaar; bezwaar niet-ontvankelijk	Het bezwaarschrift is te laat ingediend. Conform het advies van de bezwaarcommissie is het bezwaar daarom niet-ontvankelijk verklaard.
2 augustus 2022	Aanvraag omgevingsvergunning (2)	Op 2 augustus 2022 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een woning en het bouwen van een patio op het adres Leeuwerikstraat 33a in Hilversum. Aanvrager stelt in het aanvraagformulier dat er antikraak gewoond wordt. Voor zover wordt gesteld dat er ten tijde van de aanvraag sprake was van reeds uitgevoerde vergunningsvrije verbouwing tot woning, kan worden opgemerkt dat de wet bepaalt of er sprake is van vergunningsvrij. Dat is hier niet het geval. Ten eerste neemt het aantal woningen toe (t.o.v. hetgeen planologisch is toegestaan) en daarnaast kan er niet vergunningsvrij worden gebouwd aan iets dat in strijd met het bestemmingsplan in gebruik is (artikel 5 Bijlage II Bor).
2 november 2022	Weigering omgevingsvergunning (2)	Bij besluit van 2 november 2022 heeft het college de gevraagde omgevingsvergunning geweigerd.
14/16 december 2022	Indiening bezwaarschrift	Tegen weigering omgevingsvergunning is een bewaarschrift ingediend door de 5.1.2.e en 5.1.2.e 5.1.2.e Deze zijn gezamenlijk behandeld.
23 december 2022	Chw-bestemmingsplan 1221 (in werking)	Perceel heeft hierin de gebiedsaanduiding 'Overige zone - Wonen'. Art. 10 : Ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - <u>Wonen</u>' is het gebruiken van bouwwerken en/of gronden

		toegestaan voor: wonen (als bestaande gebruiksactiviteit). 1.08 Bestaande activiteiten: Activiteit die rechtmatig is aangevangen voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit plan (...). Het wonen was in strijd met bestemmingsplan Over 't spoor aangevangen. Daarom geen bestaande activiteit. 11.4.2 Het <u>in gebruik nemen</u> van bouwwerken en/of gronden is toegestaan voor wonen, niet zijnde meervoudige bewoning, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Wonen', mits geen sprake is van nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernota Hilversum 2017 en de beleidsnotitie Parkeernormering OV-Knooppunten of diens opvolgers. Het plan voorziet niet in (voldoende) parkeergelegenheid. Het plan past niet in Chw-bestemmingsplan 1221.
6 april 2023	Beslissing op bezwaar tegen de weigering; bezwaar ongegrond	Bij besluit van 6 april 2023 heeft het college het bezwaar van eiser tegen het primaire besluit ongegrond verklaard conform het advies van de commissie bezwaarschriften.
8 december 2023	<u>Uitspraak van de rechtbank</u> in beroep tegen de beslissing op bezwaar; gegrond	Aanvrager heeft beroep ingesteld tegen de beslissing op bezwaar. Samenvatting van de uitspraak rechtbank: - Eiser wil pand verbouwen en gebruiken als woning; - Leeuwerikstraat 33a heeft geen bouwvlak; - (Hoofd)gebouwen mogen uitsluitend mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd; - College heeft terecht geconcludeerd dat het

		bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan Over 't Spoor; - Niet de reguliere procedure maar de uitgebreide procedure o.g.v. de Wabo had moeten worden gevolgd. Toepassing van de zogenoemde kruimelregeling bleek niet mogelijk. - Beroep gegrond omdat verkeerde procedure is gevolgd. - College moet met toepassing van de uitgebreide procedure een nieuw besluit nemen op de aanvraag van 2 augustus 2022.
8 december 2023	Ter inzagelegging ontwerp Chw paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en Verkamering	Er is geen sprake van een legale woning. Onder dit parapluplan is er sprake van woningsplitsing, nl. het toevoegen van een woning.
1 januari 2024	Inwerkingtreding Omgevingswet	Op grond van het overgangsrecht in de Omgevingswet blijft de Wabo van toepassing op aanvragen waarvan het besluit nog niet onherroepelijk is. Dat is hier het geval. Er is geen sprake van een zogeheten bopa. Op grond van de Wabo geldt voor de uitgebreide procedure een beslistermijn van 26 weken. Ook is er een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen nodig van de raad, zowel bij een verlening als bij een weigering. Er kan bij een uitgebreide procedure Wabo <u>geen</u> vergunning van rechtswege ontstaan.
4 maart 2024	Chw paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering (vastgesteld)	
4 maart 2024	Beleidsregels Woningsplitsing, verkamering en transformatie (vastgesteld)	
31 mei 2024	Chw Paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering (in werking getreden)	Het bouwplan is in strijd met dit parapluplan vanwege het toevoegen van een woning

		(=woningsplitsing volgens definitie bestemmingsplan).
19 november 2024	Mailbericht voortzetten uitgebreide procedure conform uitspraak rechtbank	Gedurende een aantal maanden bleef er discussie bestaan over de te vervolgen procedure en werd de uitspraak van de rechtbank in twijfel getrokken. De gemeente heeft aanvrager daarnaast voorgesteld om de lopende aanvraag in te trekken en opnieuw in te dienen onder de gelding van de Omgevingswet (i.p.v. de Wabo) gelet op de daarmee gepaard gaande proceduredtijd. Daartoe was aanvrager niet bereid. Met een mailbericht van 19 november 2024 hebben wij aanvrager laten weten de inmiddels onherroepelijke uitspraak van de rechtbank uit te voeren en de discussie over de mail te beëindigen.
11 maart 2025	Collegebesluit ontwerpbesluit weigering en voorstel aan de raad voor ontwerpbesluit weigering verklaring van geen bedenkingen	Voor de inhoudelijke overwegingen om ruimtelijk gezien geen medewerking te verlenen wordt verwezen naar het raadsvoorstel.
14 mei 2025	Raadsbesluit op ontwerpbesluit weigering verklaring van geen bedenkingen	Voor de inhoudelijke overwegingen om ruimtelijk gezien geen medewerking te verlenen wordt verwezen naar het raadsvoorstel.
Mei/juni 2025	Terinzagelegging van ontwerpbesluit, samen met het ontwerpbesluit weigering omgevingsvergunning voor zes weken	Tijdens de terinzagelegging zijn vier zienswijzen ingediend.
18 november 2025	Het college is voornemens de gevraagde vergunning te weigeren aangezien het bouwplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Met dit raadsvoorstel wordt voorgesteld de benodigde verklaring van geen bedenkingen te weigeren.	
26 november 2025	Commissie Ruimtelijke Ordening en Projecten. Het college is voornemens om het volgende voorstel ter bespreking voor te leggen in de commissie: 1. De Nota	

	van beantwoording; Zienswijzen Leeuwerikstraat 33a vast te stellen; 2. De definitieve 'Verklaring van geen bedenkingen' niet af te geven voor de omgevingsvergunning Leeuwerikstraat 33a te Hilversum	
10 december 2025	Raadvergadering. Het college is voornemens de raad het volgende voorstel ter besluitvorming voor te leggen: 1. De Nota van beantwoording; Zienswijzen Leeuwerikstraat 33a vast te stellen; 2. De definitieve 'Verklaring van geen bedenkingen' niet af te geven voor de omgevingsvergunning Leeuwerikstraat 33a te Hilversum	
Januari 2026	Definitief collegebesluit op de aanvraag omgevingsvergunning.	Tegen dit besluit staat voor belanghebbenden beroep open bij de rechtbank gedurende zes weken na besluitvorming.

Overige punten

Geen beroep ingediend bij de rechter

Wij hebben geen bericht ontvangen van de rechtbank dat er beroep is ingesteld tegen het niet tijdig nemen van een besluit op de aanvraag.

Een uitspraak in een dergelijk beroep gaat enkel over het niet tijdig nemen van een besluit en niet over de inhoud. De vraag of het planologisch wenselijk is om medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan, is aan het college en, voor wat betreft de verklaring van geen bedenkingen, aan de raad.

Aanvrager kan pas weer inhoudelijk in beroep tegen het definitieve besluit op de aanvraag.

Omwonenden zijn verdeeld

Door de aanvrager is een enquête uitgezet onder diverse omwonenden. Uit de enquête kan worden opgemaakt dat een deel van de omwonenden voorstander is en een deel daar bezwaar tegen heeft. Enkele omwonenden zijn als 'niet thuis' aangemerkt, waaronder ook de bewoner van nr. 33, het aangrenzende perceel.

5.1.2.e ; geen vergelijkbaar plan

In de commissievergadering werd het adres genoemd **5.1.2.i** als gelijk geval (verbouwen naar woning). Het betreft een adres in het bestemmingsplan Kamerlingh Onnesweg en Beschermd Gezichten Hilversum Zuid en Oost. De bestemming van het terrein was 'Detailhandel'. Het ging om de verbouw van een winkelruimte naar woonruimte. De planologische regeling en de omstandigheden van het geval zijn van een geheel andere orde dan bij het voorliggende plan aan de Leeuwerikstraat 33A en om die reden niet vergelijkbaar. De enige strijdigheid bij dit plan was dat er een bouwverbod gold vanwege het beschermde stadsgezicht.

Bijlage 11 Beantwoording vragen raadsleden

Was er opstalrecht op de grond gevestigd?

Ten tijde van verkoop/levering door gemeente in 2020 was dit er niet. De vraag is of het er ooit is geweest, bijvoorbeeld ten tijde van erfpachttuitgifte aan het bestuur. Als dit al het geval was, dan is zeker dat dit recht dan niet is overgedragen aan de Postduivenvereniging (hierna: PV). De PV heeft zich wel gedragen als eigenaar van het opstalrecht. Daarom lijkt het erop dat inmiddels het opstalrecht door verjaring door de PV is verkregen. Dit is op grond van jurisprudentie mogelijk (zie uitspraak Hof in ECLI:NL:GHAMS:2016:229).

De verjaringstermijn begint te lopen op het moment van de inbezitname. Er zijn dan twee varianten: (1) verkrijgende verjaring: de verkrijger is te goeder trouw en er is sprake van een tijdsverloop van tien jaar (artikel 3:99 lid 1 BW)

(2) bevrijdende verjaring: de verkrijger is niet te goeder trouw en er is sprake van een tijdsverloop van 20 jaren.

Relevant is dat in dit geval al meer dan 20 jaar is verlopen sinds de inbezitname van het gebouw door de PV. Daarmee lijkt er sprake van verjaring, ongeacht de vraag of de inbezitname te goeder trouw of te kwader trouw is geweest.

Kan het verschil in verkoopprijs € 22.000 versus € 102.000 verklaard worden door de waarde van de opstal (waarvan de vereniging mogelijk eigenaar was en die geen onderdeel was van de eerste transactie en wel van de tweede transactie)?

Zoals ook in het feitenrelaas staat beschreven, was in de koopovereenkomst tussen de gemeente en de postduivenvereniging enkel de waarde van het perceel uitgangspunt voor de verkoopprijs van € 22.000,-. Hier liggen ook taxatierapporten aan ten grondslag. Het verenigingsgebouw was namelijk al in eigendom van de postduivenvereniging in economische zin.

In de akte van levering van de postduivenvereniging aan ^{5.1.2.e} is de verkoopprijs van € 102.000 gebaseerd op de waarde van het perceel grond én verenigingsgebouw.

Waarom zijn er destijds geen maatregelen getroffen in de verkoop van het object door gemeente, zoals kettingbeding, anti-speculatiebeding of aanvullende bedingen?

Zoals uit het feitenrelaas blijkt is dit een van de lessen die we van deze casus hebben geleerd.

Er heeft iemand snel € 80.000 verdiend aan deze transactie, waar is dit terecht gekomen?

Er lijkt geen sprake te zijn van een onrechtmatige verrijking van de PV, omdat zij in de veronderstelling waren eigenaar te zijn van het gebouw. Zeker als zij in 1975 hier een destijds marktconform bedrag voor hebben betaald.

Is hier sprake van onhandigheid (notaris/ gemeente?), incompetentie, bewuste integriteitsschending of is er niets opmerkelijks gebeurd na het op een rij zetten van de feiten?

Na het op een rij zetten van alle gebeurtenissen en feiten komen we tot de conclusie dat hier niks opmerkelijks is gebeurd. Zoals uit de conclusies van het feitenrelaas blijkt hadden bepaalde zaken in die 100 jaar beter gekund en daar hebben we lessen uit getrokken.

Kan de koopovereenkomst van de Duivenvereniging ingezien worden?

Ja, zie bijlagen 6, 7 en 8

Als er wel iets mis is gegaan in dit dossier en het ligt buiten de gemeentelijke organisatie, wat is dan handelingsperspectief?

Hier is geen sprake van.

Van: 5.1.2.e

Verzonden: dinsdag 4 november 2025 15:19

Aan: 5.1.2.e @notariaatwijdmeren.nl

Onderwerp: Vragen naar aanleiding van akten van levering verenigingsgebouw en ondergrond
Leeuwerikstraat 33a Hilversum

Geachte heer 5.1.2.e

Op 10 december 2020 zijn door een (voormalig) notaris van uw kantoor de bijgevoegde akten van levering gepasseerd. De ene akte van levering betreft een koopovereenkomst tussen de gemeente Hilversum en de postduivenvereniging. De andere akte betreft een koopovereenkomst tussen de postduivenvereniging en 5.1.2.e

Beide akten zijn door dezelfde notaris op dezelfde dag gepasseerd. Over deze transacties zijn door een aantal raadsleden van de gemeente Hilversum kritische vragen gesteld, omdat uit deze stukken blijkt dat de gemeente Hilversum het verenigingsgebouw met ondergrond voor € 22.000 euro heeft verkocht aan de postduivenvereniging en dat enkele minuten later hetzelfde verenigingsgebouw met ondergrond voor € 102.000 euro is doorverkocht door de postduivenvereniging aan 5.1.2.e

5.1.2.e Ter voorbereiding op een gesprek met deze raadsleden ben ik bezig met het maken van een reconstructie van deze transacties door de feiten op papier te zetten met bijbehorende tijdslijn, inclusief relevante stukken.

Uw licht op dit dossier zou heel fijn zijn om de juridische/ notariële kant van dit verhaal goed te kunnen duiden. Als ik het goed heb begrepen heeft u hier onlangs ook telefonisch contact over gehad met mijn collega 5.1.2.e

De gemeente heeft in de bijgevoegde koopovereenkomst met de postduivenvereniging opgenomen dat het enkel het perceel grond verkoopt en niet het verenigingsgebouw dat erop staat. Dit werd geacht eigendom te zijn van de postduivenvereniging. In de notariële akte van levering is dit echter anders opgenomen, nl. dat het verenigingsgebouw ook door de gemeente is verkocht aan de postduivenvereniging. Ik heb hierbij de volgende vragen aan u:

- Kunt u achterhalen of en zo ja op welke wijze de behandelend notaris dit cruciale verschil in beide overeenkomsten actief heeft gecommuniceerd richting de gemeente? Zoals gezegd was de gemeente in de veronderstelling alleen een perceel grond te verkopen met bijbehorende verkoopprijs van € 22.000.
- Kunt u achterhalen of en zo ja op welke wijze de behandelend notaris de gemeente heeft geattendeerd op het feit dat een recht van opstal gevestigd moet worden op het verenigingsgebouw om enkel het perceel grond te kunnen overdragen?
- Kunt u achterhalen of de behandelend notaris actief de gemeente in kennis heeft gesteld van het feit dat hetzelfde verenigingsgebouw met ondergrond direct doorverkocht zou worden voor een substantieel hogere verkoopprijs? Heeft een notaris een informatieplicht in dergelijke gevallen richting (in dit geval) de gemeente?
- Tot slot lees ik in de notariële akte van levering nergens iets over verkrijgende verjaring van het verenigingsgebouw door de postduivenvereniging, terwijl de postduivenvereniging al sinds 1975 beschikte en gebruik maakte van het verenigingsgebouw. Had dit aspect niet meegewogen moeten worden in de notariële akte van levering, zodat de gemeente op basis van dat aspect alleen de ondergrond aan de postduivenvereniging heeft verkocht?

Graag ontvang ik uw reactie op deze vragen. Deze vragen zijn bedoeld om te achterhalen in hoeverre de gemeente wist (of had kunnen weten) dat deze transacties op deze wijze juridisch zijn gepasseerd. Op dit moment leveren deze transacties binnen de gemeente de nodige gefronste wenkbrauwen en ik wil alle juridische aspecten en de rol van de gemeente en uw notariskantoor daarin zo goed mogelijk uitleggen.

Is het voor u mogelijk om deze week op deze mail te reageren?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Bestuursadviseur gemeente Hilversum | 5.1.2.e @hilversum.nl

5.1.2.e | werkdagen: maandag t/m donderdag |



Van: 5.1.2.e | Notariaat Wijdmeren <5.1.2.e @notariaatwijdmeren.nl>

Verzonden: donderdag 6 november 2025 10:31

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e @hilversum.nl>

Onderwerp: RE: Vragen naar aanleiding van akten van levering verenigingsgebouw en ondergrond Leeuwerikstraat 33a Hilversum

Geachte 5.1.2.e

Dank voor uw bericht.

Zoals u al aangeeft, is de notaris die destijds de akte van levering tussen de gemeente en de postduivenvereniging heeft gepasseerd niet meer aan ons kantoor verbonden en is de behandelaar van dat dossier ook niet meer werkzaam bij Notariaat Wijdmeren. Dat betekent dat ik mij eerst zelf zal moeten verdiepen in het betreffende dossier om mij een goed beeld te kunnen vormen.

Een inhoudelijke reactie op uw bericht zal ik zo spoedig mogelijk aan u toezenden, maar dat kan helaas niet deze week.

Vooruitlopend op die inhoudelijke reactie, maak ik u er wel vast op attent dat mijn reactie, gezien het voor notarissen geldende beroepsgeheim, uitsluitend betrekking zal hebben op de transactie tussen de gemeente en de postduivenvereniging.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

(afwezig op donderdagmiddag en vrijdag)



[website](#) * [privacy](#) * [contact](#)

Notariaat Wijdmeren

Rading 46

1231 KB Loosdrecht

035-6259090

Van: 5.1.2.e | Notariaat Wijdmeren <5.1.2.e@notariaatwijdmeren.nl>

Verzonden: dinsdag 11 november 2025 14:38

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Onderwerp: RE: Vragen naar aanleiding van akten van levering verenigingsgebouw en ondergrond Leeuwerikstraat 33a Hilversum

Geachte 5.1.2.e

In aansluiting op mijn mailbericht van donderdag 6 november jl., hierbij mij reactie op uw mail van 4 november jongstleden.

Uit de koopovereenkomst die de gemeente Hilversum destijds met de postduivenvereniging heeft gesloten blijkt dat verkocht betreft *"een perceel grond te Hilversum aan de Leeuwerikstraat 33a kadastraal bekend gemeente Hilversum sectie R nummer 5734, groot 155 m²",* zulks voor de koopprijs van € 22.000,00.

Voormelde koopprijs heeft uitsluitend betrekking op de grond, aangezien in bedoelde koopovereenkomst tevens het navolgende is vermeld: *"Het verkochte is thans in gebruik door koper daar koper eigenaar is van de opstal welke aanwezig is op het verkochte."*

De gemeente Hilversum heeft, zoals blijkt uit de koopovereenkomst, de rechten van de postduivenvereniging op het door de gemeente verkochte perceel aanwezige opstal(len) erkend. Daarover heeft, voor zover ik heb kunnen nagaan, geen misverstand bestaan. Waarom in het verleden in formeel juridische zin de "eigendom" van de op het perceel aanwezige opstal niet is geformaliseerd (door bijvoorbeeld de vestiging van een recht van opstal of door erkenning dat het gebouw met onderliggende grond door extinctieve verjaring door de postduivenvereniging in eigendom is verkregen), is mij niet bekend. Gesteld zou kunnen worden dat de postduivenvereniging reeds lang in economische zin als gerechtigde gold ten aanzien van de op het verkochte perceel aanwezige opstal.

In de akte van levering, waarvan het concept overigens door de gemeente voorafgaand is goedgekeurd, is aan de postduivenvereniging geleverd hetgeen laatst bedoelde op grond van de koopovereenkomst heeft gekocht. Volgens het Burgerlijk Wetboek omvat de eigendom van de grond echter tevens de zich daarop bevindende opstal(len) (artikel 5: 20 lid 1. sub e. BW), tenzij die juridisch van die grond is/zijn losgemaakt door bijvoorbeeld de vestiging van een opstalrecht. De gemeente heeft mitsdien door de levering van de grond (het verkochte) op grond van de privaatrechtelijke regels tevens in juridische zin de opstal in eigendom geleverd aan de postduivenvereniging. De contractuele verplichting tot levering beperkte zich dus weliswaar tot de grond, maar de juridische levering omvatte dus ook de op die grond bevindende opstal.

Voormelde juridische consequentie heeft in het geval van de postduivenvereniging geen oneigenlijke gevolgen omdat de rechten van die vereniging toch al door de gemeente werden erkend en dus eigenlijk (als gevolg van ons juridisch systeem) werden geformaliseerd. Er heeft als gevolg van die levering dus geen oneigenlijke vermogensverschuiving plaatsgevonden van de op het verkochte perceel aanwezige opstal naar de postduivenvereniging. Daar een dergelijke situatie wél consequenties heeft voor de heffing van overdrachtsbelasting, is in de akte van levering verwezen naar een vrijstelling voor de heffing van overdrachtsbelasting in verband met de rechten die de verkrijger reeds had met betrekking tot de op het perceel aanwezige opstal. Overdrachtsbelasting is daarom ook alleen geheven over de met de gemeente overeengekomen koopprijs voor de grond.

Verwarring kan inderdaad ontstaan door de term "het verkochte" in de akte van levering.

Contractueel was het verkochte immers alleen de grond, maar zoals hiervoor uitgelegd, ging met het verkochte de opstal tevens mee in de leveringshandeling (de akte van levering). "Het verkochte" kan dan ook in de akte van levering worden verstaan als "het geleverde".

De opstal werd al geacht eigendom te zijn van de postduivenvereniging, zodat daarvoor door de gemeente begrijpelijkerwijs ook geen koopprijs aan de vereniging is gevraagd.

In uw mail staan een aantal vragen, die ik hieronder opneem met daarachter mijn reactie daarop.

- Kunt u achterhalen of en zo ja op welke wijze de behandelend notaris dit cruciale verschil in beide overeenkomsten actief heeft gecommuniceerd richting de gemeente? [Een notaris is gebonden aan het wettelijk voor hem geldende beroepsgeheim en deelt geen informatie met derden over hetgeen onder dat beroepsgeheim valt.](#)
- a) Zoals gezegd was de gemeente in de veronderstelling alleen een perceel grond te verkopen met bijbehorende verkoopprijs van € 22.000. [Dat is naar mijn inzicht \(zie toelichting hier boven\) ook gebeurd.](#)
- Kunt u achterhalen of en zo ja op welke wijze de behandelend notaris de gemeente heeft geattendeerd op het feit dat een recht van opstal gevestigd moet worden op het verenigingsgebouw om enkel het perceel grond te kunnen overdragen? [Dat heb ik niet kunnen achterhalen. Het lag naar mijn mening destijds ook niet voor de hand te adviseren eerst een opstalrecht te vestigen. De rechten van de vereniging op het verenigingsgebouw werden immers al door de gemeente erkend en een eventueel eerst gevestigd opstalrecht zou vervolgens als gevolg van de levering van de grond direct weer van rechtswege door vermenging teniet gaan en gepaard zijn gegaan met onnodige \(notariële\) kosten.](#)
- Kunt u achterhalen of de behandelend notaris actief de gemeente in kennis heeft gesteld van het feit dat hetzelfde verenigingsgebouw met ondergrond direct doorverkocht zou worden voor een substantieel hogere verkoopprijs? [Zie hiervoor: "Een notaris is gebonden aan het wettelijk voor hem geldende beroepsgeheim en deelt geen informatie met derden over hetgeen onder dat beroepsgeheim valt."](#) Heeft een notaris een informatieplicht in dergelijke gevallen richting (in dit geval) de gemeente? [Een dergelijke informatieplicht stuit eveneens af op het beroepsgeheim van de notaris.](#)
- Tot slot lees ik in de notariële akte van levering nergens iets over verkrijgende verjaring van het verenigingsgebouw door de postduivenvereniging, terwijl de postduivenvereniging al sinds 1975 beschikte en gebruik maakte van het verenigingsgebouw. Had dit aspect niet meegewogen moeten worden in de notariële akte van levering, zodat de gemeente op basis van dat aspect alleen de ondergrond aan de postduivenvereniging heeft verkocht? [De gemeente heeft contractueel alleen de grond verkocht \(bij de levering ging door de zogenaamde natrekkingsregel de eigendom van de opstal eveneens van rechtswege mee over naar de vereniging\). Indien verjaring daadwerkelijk zou zijn erkend door de gemeente, dan zou in ieder geval de grond welke direct is gelegen onder het gebouw reeds op grond van die verjaring eigendom zijn geworden van de vereniging en had de vereniging aldan voor dat deel van de grond een koopprijs hoeven te betalen aan de gemeente. Verjaring van alleen de opstal is juridisch niet bestaanbaar. Verjaring ziet in een dergelijk geval op de grond én hetgeen daarop is gebouwd. Gezien de door de gemeente bedongen koopprijs voor de grond lag het niet voor de hand dat een beroep op verjaring ten aanzien van de grond waarop de opstal is gesitueerd door de gemeente kon worden gehonoreerd.](#)

Zoals in mijn mail van 6 november jl. aangegeven, kan alleen door mij ingegaan worden op de transactie tussen de gemeente en de postduivenvereniging. Algemeen gesteld, kan ik echter wel het volgende opmerken.

De gemeente heeft de grond geleverd aan de postduivenvereniging voor de overeengekomen prijs. De reeds door de gemeente erkende "eigendomsrechten" van de vereniging met betrekking tot de op het verkochte perceel aanwezige opstal werden als gevolg van ons wettelijk systeem van levering (door natrekking) gelegaliseerd.

In zijn algemeenheid geldt dat een eventuele opvolgende verkoop en levering door de eigenaar van onroerend goed aan een derde is toegestaan, tenzij er juridische redenen zijn die dat verhinderen en/of beperken (zoal bijvoorbeeld een anti-speculatiebeding). Uit geen van de mij ter beschikking staande gegevens, waaronder met name de koopovereenkomst die de gemeente met de vereniging heeft gesloten, blijkt dat er ten aanzien van de grond én opstal privaatrechtelijke beperkingen aangaande (door)verkoop tussen de gemeente en de vereniging zijn overeengekomen.

Het ligt voor de hand dat in het geval verkoop geschiedt door de postduivenvereniging, in de daarvoor door hen gehanteerde koopprijs, naast de waarde van de grond uiteraard tevens de waarde van de aan de vereniging toekomende opstal is verdisconteerd. Die totale verkoopwaarde wijkt in dat geval dan logischerwijze af van de koopprijs die overeengekomen is met de gemeente, aangezien die alleen betrekking heeft op de grond.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e

(afwezig op donderdagmiddag en vrijdag)



[website](#) * [privacy](#) * [contact](#)

Notariaat Wijdmeren

Rading 46

1231 KB Loosdrecht

035-6259090

info@notariaatwijdmeren.nl

www.notariaatwijdmeren.nl

From: "5.1.2.e"
Sent: Mon, 17 Nov 2025 11:49:16 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>; "Meester, Thomas" <t.meester@hilversum.nl>
Subject: Geen bezwaar notaris

Beste 5.1.2.e en Thomas,

Ter info onderstaande mailwisseling. De notaris heeft geen bezwaren tegen openbaarmaking van onze correspondentie. Dat is fijn.

@5.2.1 Lukt het bij jou 5.1.2.e met het AVG proof maken van de stukken?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Bestuursadviseur gemeente Hilversum | 5.1.2.e @hilversum.nl

5.1.2.e | werkdagen: maandag t/m donderdag |



Van: 5.1.2.e | Notariaat Wijdmeren <5.1.2.e@notariaatwijdmeren.nl>

Verzonden: maandag 17 november 2025 11:29

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Onderwerp: RE: Vragen naar aanleiding van akten van levering verenigingsgebouw en ondergrond Leeuwerikstraat 33a Hilversum

Geachte 5.1.2.e

Dank voor uw bericht. Ik begrijp dat onze correspondentie als bijlage zal worden toegevoegd. Daar heb ik geen bezwaar tegen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e

(afwezig op donderdagmiddag en vrijdag)



[website](#) * [privacy](#) * [contact](#)

Notariaat Wijdmeren
Rading 46
1231 KB Loosdrecht
035-6259090

Dit bericht (inclusief de eventuele bijlagen) is vertrouwelijk. Wanneer u dit bericht ten onrechte heeft ontvangen, dient u de afzender hiervan onmiddellijk per kerende e-mail op de hoogte te brengen en dit bericht te verwijderen uit uw systeem. Elk ongevoegd gebruik en/of ongevoegde verspreiding van dit bericht is niet toegestaan. U wordt erop gewezen dat e-mailberichten aan wijziging onderhevig kunnen zijn. Notariaat Wijdemer is niet aansprakelijk voor de onjuiste en onvolledige overdracht van de informatie in dit bericht noch voor mogelijke vertraging in de ontvangst van dit bericht of schade aan uw systeem als gevolg van dit bericht. Notariaat Wijdemer staat er niet voor in dat de integriteit van dit bericht behouden is gebleven noch dat dit bericht vrij is van virussen, niet is onderschept of vatbaar is geweest voor tussenkomst (door derden).

This message (including any attachments) is confidential and may be privileged. If you have received it by mistake please notify the sender by return e-mail and delete this message from your system. Any unauthorised use or dissemination of this message in whole or in part is strictly prohibited. Please note that e-mails are susceptible to change. Notariaat Wijdemer shall not be liable for the improper or incomplete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt or damage to your system. Notariaat Wijdemer does not guarantee that the integrity of this communication has been maintained nor that this communication is free of viruses, interceptions or interference.

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Verzonden: vrijdag 14 november 2025 11:06

Aan: 5.1.2.e | Notariaat Wijdemer <5.1.2.e@notariaatwijdemer.nl>

Onderwerp: RE: Vragen naar aanleiding van akten van levering verenigingsgebouw en ondergrond Leeuwerikstraat 33a Hilversum

Geachte heer 5.1.2.e

Op basis van de reconstructie die ik heb gemaakt van de verkooptransacties heb ik bijgevoegd feitenrelaas opgesteld. In dit feitenrelaas verwijs ik ook naar onze correspondentie.

Het college van B&W is voornemens om volgende week dinsdag dit feitenrelaas met bijlagen te delen met de gemeenteraad. Daarmee worden deze stukken openbaar.

Mijn vraag aan u is of u bezwaar heeft dat onze correspondentie openbaar wordt. Als u daar bezwaren tegen heeft hoor ik graag wat uw redenen daarvoor zijn.

Graag ontvang ik uiterlijk aanstaande maandag uw reactie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Bestuursadviseur gemeente Hilversum | 5.1.2.e@hilversum.nl

5.1.2.e | werkdagen: maandag t/m donderdag |



Van: 5.1.2.e | Notariaat Wijdemer <5.1.2.e@notariaatwijdemer.nl>

Verzonden: dinsdag 11 november 2025 14:38

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Onderwerp: RE: Vragen naar aanleiding van akten van levering verenigingsgebouw en ondergrond Leeuwerikstraat 33a Hilversum

From: "5.1.2.i" <5.1.2.i@5.1.2.i>
Sent: Tue, 18 Nov 2025 10:32:41 +0100
To: "5.1.2.i" <5.1.2.i@5.1.2.i>
Cc: "Floris Voorink" <florisvoorink@5.1.2.e>; "Edwin Gobbels" <edwin.gobbels@5.1.2.e>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@5.1.2.e>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@5.1.2.e>; "5.1.2.i" <5.1.2.i@hilversum.nl>; "5.1.2.i" <5.1.2.i@5.1.2.i>; "5.1.2.i" <5.1.2.i@5.1.2.i>
Subject: Re: taxatierapport

Beste allen,

Allereerst heel veel dank voor het gesprek van gisteren.

5.1.2.i

5.1.2.i

5.1.2.i

Is hier sprake van onhandigheid (notaris/ gemeente?), incompetentie, bewuste integriteitsschending of is er niets opmerkelijks gebeurd na het op een rij zetten van de feiten?

Na het op een rij zetten van alle gebeurtenissen en feiten komen we tot de conclusie dat hier niks opmerkelijks is gebeurd. Zoals uit de conclusies van het feitenrelaas blijkt hadden bepaalde zaken in die 100 jaar beter gekund en daar hebben we lessen uit getrokken.

5.1.2.i

5.1.2.i

Vriendelijke groet,

5.1.2.i

5.1.2.i

Op di 18 nov 2025 om 08:53 schreef 5.1.2.i <5.1.2.i@5.1.2.i>:

Beste Edwin en Floris,

Dank voor de toelichtingen van gisteravond. Over de aangekondigde 5.1.2.i

5.1.2.i

5.1.2.i

5.1.2.i

5.1.2.i

5.1.2.i

5.1.2.i

Fijne dag!

5.1.2.i

5.1.2.i

5.1.2.i

From: "5.1.2.i" <5.1.2.i@5.1.2.i>
Sent: Tue, 18 Nov 2025 13:21:46 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>
Subject: FW: Vervolgoverleg casus Leeuwerikstraat

Beste 5.1.2.e

Van 5.1.2.i begreep ik dat je ons vandaag de brief hebt toegestuurd over de Leeuwerikstraat. Als ik het goed heb naar een ander mailadres dan afgelopen vrijdag. Zou je mij alsnog de brief willen sturen naar dit mailadres of naar 5.1.2.i@5.1.2.i? Het 5.1.2.i gebruik ik niet.

Dankjewel alvast en excuses voor het ongemak.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.i

5.1.2.i

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Verzonden: vrijdag 14 november 2025 18:55

Aan: Göbbels, Edwin <e.gobbels@hilversum.nl>; Voorink, Floris <f.voorink@hilversum.nl>; 5.1.2.i@5.1.2.i <5.1.2.h@5.1.2.i>; 5.1.2.i 5.1.2.i <5.1.2.i@5.1.2.i>; 5.1.2.i@5.1.2.i <5.1.2.i@5.1.2.i>; 5.1.2.i@5.1.2.i <5.1.2.i@5.1.2.i>; 5.1.2.i@5.1.2.i <5.1.2.i@5.1.2.i>;

Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>; 5.1.2.i <5.1.2.i@5.1.2.i>

Onderwerp: RE: Vervolgoverleg casus Leeuwerikstraat

En hierbij ook het grotere bestand.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Bestuursadviseur gemeente Hilversum | 5.1.2.e@hilversum.nl

5.1.2.e | werkdagen: maandag t/m donderdag |



Van: 5.1.2.e

Verzonden: vrijdag 14 november 2025 18:47

Aan: Göbbels, Edwin <e.gobbels@hilversum.nl>; Voorink, Floris <f.voorink@hilversum.nl>; 5.1.2.i@5.1.2.i <5.1.2.i@5.1.2.i>; 5.1.2.i@5.1.2.i <5.1.2.i@5.1.2.i>; 5.1.2.i@5.1.2.i <5.1.2.i@5.1.2.i>; Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>; 5.1.2.i <5.1.2.i@5.1.2.i>

Onderwerp: Vervolgoverleg casus Leeuwerikstraat

Beste allen,

Komende maandagavond is het vervolgggesprek over de Leeuwerikstraat 33a. Zoals afgesproken tijdens het eerdere gesprek op 29 september ontvangt u hierbij een feitenrelaas, een tijdslijn en alle bijbehorende stukken.

Daarbij gelijk het vriendelijke verzoek om deze stukken voorlopig niet verder te verspreiden en prudent mee om te gaan.

Afhankelijk van het gesprek komende maandag en besluitvorming in het college hierover, is het college voornemens om deze stukken volgende week ook te delen met de gemeenteraad. Tot die tijd dus graag deze stukken onder u houden.

Tot maandagavond, waarbij voor eten is gezorgd in de vorm van soep met broodjes.

Goed weekend.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Bestuursadviseur gemeente Hilversum | 5.1.2.e [@hilversum.nl](mailto:5.1.2.e@hilversum.nl)

5.1.2.e | werkdagen: maandag t/m donderdag |



From: "5.1.2.i" <5.1.2.i@5.1.2.i>
Sent: Tue, 18 Nov 2025 16:48:12 +0100
To: "Floris Voorink" <florisvoorink@5.1.2.e>; "Edwin Gobbels" <edwin.gobbels@5.1.2.e>
Cc: "5.1.2.i" <5.1.2.i@5.1.2.i>; "5.1.2.i" <5.1.2.i@5.1.2.i>;
"5.1.2.i" <5.1.2.i@5.1.2.i>; "5.1.2.i" <5.1.2.i@5.1.2.i>; "5.1.2.e
5.1.2.e" <5.1.2.e@5.1.2.e>; "Meester, Thomas" <t.meester@hilversum.nl>
Subject: Re: taxatierapport
Attachments: Collegebrief Leeuwerikstraat 33a Hilversum.pdf

Beste Floris en Edwin,

5.1.2.i
5.1.2.i

5.1.2.i

De passage:

“Daardoor lijkt de situatie te zijn ontstaan (...) Het college heeft dit uitgezocht en komt tot de conclusie dat dit beeld niet terecht is.”

5.1.2.i

5.1.2.i

5.1.2.i

5.1.2.i
5.1.2.i

Ik wacht de uitkomst van het collegegesprek af.

5.1.2.i

Op 18 nov 2025, om 10:42 heeft 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl> het volgende geschreven:

Beste allen,

Hierbij stuur ik jullie alvast de collegebrief in concept toe. Hierover vergadert het college vandaag. De inhoud van de collegebrief is heel algemeen, maar mocht dit bij jullie toch bedenkingen opleveren dan hoor ik het graag. Jullie bezwaar op de formulering dat er niks opmerkelijks is gebeurd is bekend bij de bestuurders. Ik verwacht dat dit meegenomen wordt in de collegebespreking vandaag en dat hiervoor een andere formulering in de plaats komt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Bestuursadviseur gemeente Hilversum | 5.1.2.e @hilversum.nl

5.1.2.e | werkdagen: maandag t/m donderdag |



Van: 5.1.2.i <5.1.2.i@5.1.2.i>

Verzonden: dinsdag 18 november 2025 10:33

Aan: 5.1.2.i <5.1.2.i@5.1.2.i>

CC: Floris Voorink <florisvoorink@5.1.2.e>; Edwin Gobbels <edwin.gobbels@5.1.2.e>; 5.1.2.e
der <5.1.2.e@hilversum.nl>; 5.1.2.i <5.1.2.i@5.1.2.i>; 5.1.2.i
<5.1.2.i@5.1.2.i>

Onderwerp: Re: taxatierapport

Beste allen,

Allereerst heel veel dank voor het gesprek van gisteren.

5.1.2.i

5.1.2.i

5.1.2.i

Is hier sprake van onhandigheid (notaris/ gemeente?), incompetentie, bewuste integriteitsschending of is er niets opmerkelijks gebeurd na het op een rij zetten van de feiten?

Na het op een rij zetten van alle gebeurtenissen en feiten komen we tot de conclusie dat hier niks opmerkelijks is gebeurd. Zoals uit de conclusies van het feitenrelaas blijkt hadden bepaalde zaken in die 100 jaar beter gekund en daar hebben we lessen uit getrokken.

Aan de gemeenteraad
cc commissieleden
cc pers

DATUM 18 november 2025
ZAAKNUMMER 1906698
BEHANDELD DOOR 5.1.2.e
TELEFOON 5.1.2.e
UW KENMERK
BIJLAGEN 13
BETREFT Toelichting koopovereenkomst Leeuwerikstraat 33a
Hilversum

Geachte raadsleden,

Op 10 december 2020 heeft de gemeente een perceel gemeentegrond aan de Leeuwerikstraat 33a verkocht en geleverd aan de postduivenvereniging. Op dit perceel staat een verenigingsgebouw dat de postduivenvereniging in 1975 had gekocht. Na deze verkoop heeft de postduivenvereniging het perceel grond met verenigingsgebouw direct doorverkocht en geleverd.

Onlangs hebben enkele raadsleden geconstateerd dat in de notariële akte van levering staat dat de gemeente het perceel grond mét verenigingsgebouw heeft geleverd. Daardoor lijkt de situatie te zijn ontstaan dat met deze verkooptransacties (verkoop en doorverkoop) de gemeente een verkoopprijs heeft ontvangen die aanzienlijk lager is dan de postduivenvereniging heeft ontvangen na doorverkoop. Het college heeft dit uitgezocht en komt tot de conclusie dat dit beeld niet terecht is.

Hoe dit precies zit heeft het college uitgewerkt in een feitenrelaas en een tijdslijn met daarbij alle relevante stukken. Deze stukken zijn op maandag 17 november gedeeld in een gesprek met de portefeuillehouders Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed en de betreffende raadsleden. Via deze collegebrief ontvangt u allen deze informatie.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top

From: "5.1.2.e" van"
Sent: Tue, 7 Dec 2021 11:20:42 +0100
To: "5.1.2.e" van" <5.1.2.e@hilversum.nl>
Subject: FW: Leeuwerikstraat 33a

Ter info

Met vriendelijke groet

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e | Gemeente Hilversum | 5.1.2.e@hilversum.nl

 dudokpark 1, 1217 JE Hilversum (035) 629 5.1.2.e / 5.1.2.e

Niet aanwezig op vrijdag

op dit e-mailbericht, inclusief de bijlage(n), is een disclaimer van toepassing www.hilversum.nl/emaildisclaimer



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Verzonden: dinsdag 1 september 2020 11:40

Aan: 5.1.2.e van <5.1.2.e@hilversum.nl>

Onderwerp: RE: Leeuwerikstraat 33a

Bestemmingplan-technisch is het in feite een zgn. bijbehorend bouwwerk. Een bijgebouw bij de woning. Dus gebruik als 'schuur' of 'garage' bij de woning (het hoofdgebouw) is mogelijk. Voor al het andere is een afwijking van het bestemmingsplan vereist. Een zelfstandige woning o.i.d. is niet toegestaan. Als een afwijking nodig is dan is het aan het 'omgevingsteam' om hierover te adviseren. Het omgevingsteam adviseert over aanvragen en vooronderzoeken die niet passen in het bp. Met de verkoop zal ook het gebruik door vereniging zijn beëindigd en kan dan niet door een andere vereniging (of maatschappelijke functie) worden voortgezet.

groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e van

Verzonden: dinsdag 1 september 2020 11:22

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: Leeuwerikstraat 33a

Hoi 5.1.2.e

Dus als ik het goed begrijp kan het voor de huidige doeleinden dan wel maatschappelijk gebruikt worden ?
Mag wonen hier ook nog ?

Gr 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e

Verzonden: maandag 31 augustus 2020 13:52

Aan: 5.1.2.e van <5.1.2.e@hilversum.nl>

Onderwerp: RE: Leeuwerikstraat 33a

5.1.2.e

Je had nog een reactie van me tegoed.

Heb wat heen en weer gemaïld met collega's. Het gebruik van het verenigingsgebouw was ook in strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan (ook daar viel het onder de 'woonbestemming'). Om deze reden is het overgangsrecht voor gebruik (o.b.v. 29 lid 2 sub d) niet van toepassing en is 29 lid 2 sub b niet aan de orde.

groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e van
Verzonden: vrijdag 21 augustus 2020 14:28
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>
Onderwerp: RE: Leeuwerikstraat 33a

Hoi 5.1.2.e

Enorm bedankt voor je snelle terugkoppeling waardeer dit enorm
Ik hoor graag van je wat jullie ervan vinden

Prettig weekend

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e | Gemeente Hilversum | 5.1.2.e@hilversum.nl

 dudokpark 1, 1217 JE Hilversum (035) 629 5.1.2.e / 5.1.2.e

Op de even-weeken niet aanwezig op maandag

op dit e-mailbericht, inclusief de bijlage(n), is een disclaimer van toepassing www.hilversum.nl/emaildisclaimer

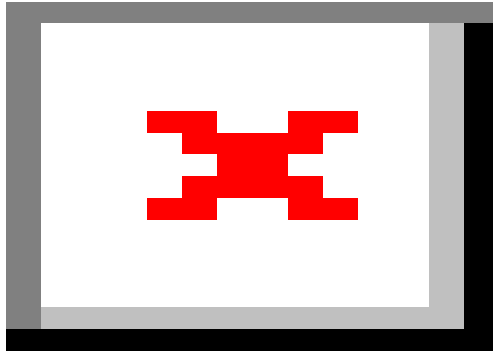


Van: 5.1.2.e
Verzonden: vrijdag 21 augustus 2020 13:51
Aan: 5.1.2.e van <5.1.2.e@hilversum.nl>
Onderwerp: Leeuwerikstraat 33a

Hoi 5.1.2.e

N.a.v. je telefoontje ben ik gaan kijken.

Volgens mij gaat het om deze locatie.



Een fors gebouw als ik de luchtfoto bekijk, ook gezien de omliggende bebouwingen/woningen. Hier kan je flink wat postduiven houden.

Zoals 5.1.2.e eerder al mailde heeft deze locatie de bestemming 'Wonen – 4'. Op grond van deze bestemming zijn vrijstaande woningen toegestaan binnen het bouwvlak. Het gebouw van de postduivenvereniging ligt buiten het bouwvlak. Een zelfstandige woning buiten het bouwvlak is niet toegestaan.

Tevens geldt een wijzigingsbevoegdheid waarmee een bestemming 'Bedrijf' naar wonen kan worden gewijzigd, dus deze bevoegdheid is hier verder niet relevant. So far so good.

Ik heb nog gekeken in het voorheen geldende bestemmingsplan. Hier viel het gebouw binnen de bestemming 'Woondoeleinden'.

Daarna de overgangsbepalingen bekeken in het geldende bp. Er staat o.a. (29 lid 2b): *het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;*

Ik zit me nu af te vragen wat de uitkomst is als gevraagd wordt het gebouw te gebruiken voor wonen op grond van dit gebruiksovergangsrecht. Je kan dan redeneren dat het gebruik naar aard en omvang wordt verkleind nu er een woonbestemming geldt.

Hierover wil ik even ruggespraak houden met collega's. Hoe moeten we dit uitleggen/interpreteren? Een dergelijke vraag komt niet zo vaak voor. Kom ik bij je op terug.

groet,

5.1.2.e

From: "Meester, Thomas" <t.meester@hilversum.nl>
Subject: FW: VERTROUWELIJK Melding van een vermoeden van een integriteitsschending 5.1.2.i de gemeente Hilversum

Van: Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>
Verzonden: maandag 25 augustus 2025 14:26
Aan: Torres Barrera, Pilar <p.torresbarrera@hilversum.nl>
Onderwerp: FW: VERTROUWELIJK Melding van een vermoeden van een integriteitsschending 5.1.2.i de gemeente Hilversum

Ter info

Van: Meester, Thomas
Verzonden: maandag 25 augustus 2025 14:25
Aan: Top, Gerhard van den <g.vandentop@hilversum.nl>
Onderwerp: RE: VERTROUWELIJK Melding van een vermoeden van een integriteitsschending 5.1.2.i de gemeente Hilversum

Beste Gerhard,

In bijlage stuur ik je een memo en achterliggende stukken m.b.t. deze casus. Wat hierbij opvalt is dat in deze stukken wordt uitgelegd dat alleen de grond in bezit was van de gemeente en het pand dat op deze grond stond in bezit was van de postduifvereniging. Hierin lijkt een logisch verklaring te zitten tussen hetgeen de gemeente heeft ontvangen bij verkoop en bedrag waarvoor de vereniging de grond en opstal heeft verkocht aan de huidige eigenaar. Overigens staat dit ook vermeldt bij de stukken die op 14 mei 2025 zijn besproken met de gemeenteraad (zie laatste bijlage). In de brief van 5.1.2.i wordt dit laatste feit echter bestreden waarbij ik niet kan achterhalen op grond waarvan 5.1.2.i

Mocht je meer informatie wensen dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

Thomas

Van: Top, Gerhard van den <g.vandentop@hilversum.nl>
Verzonden: maandag 25 augustus 2025 11:51
Aan: Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>
Onderwerp: Re: VERTROUWELIJK Melding van een vermoeden van een integriteitsschending 5.1.2.i de gemeente Hilversum

Dag Thomas,

Het is inderdaad belangrijk dat we op korte termijn de inhoud van deze casus goed op een rij zetten. Naar ik begreep is daar al wat werk aan verricht want deze melding is inmiddels al weer even geleden en er zijn eerder ook technische vragen over gesteld.

Ik zou graag de casus ook tevoren met je bespreken (voor we 5.1.2.i spreken)

Dankjewel weer,

Gerhard

From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>
Sent: Thu, 6 Nov 2025 15:53:07 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>
Subject: FW: memo leeuwerikstraat
Attachments: Memo Leeuwerikstraat 33a (002)JS.docx

Beste 5.1.2.e
Bijgaand het door mij aangepaste memo.
Mocht je vragen hebben bel me dan. Groeten,

5.1.2.e
Teammanager Vastgoed | Gemeente Hilversum | 5.1.2.e@hilversum.nl
(5.1.2.e | 5.1.2.e | vrijdag afwezig



Van: 5.1.2.e
Verzonden: donderdag 6 november 2025 11:32
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>
Onderwerp: RE: memo leeuwerikstraat

Beste 5.1.2.e
Ik ben het niet eens met de opbouw van het stuk waarbij er gestapeld wordt op gebeurtenissen en het dan lijkt alsof de boel uit de bocht gevlogen is.
In 2020 is gehandeld volgens wat er toen speelde. Op dat moment is gehandeld op de toen feitelijke situatie. Wat mij betreft is daar toen goed gehandeld en in overeenstemming met de toen geldende regels.
Nu wordt geopperd dat daar alsnog een recht van opstal gevestigd had moeten worden.
Aangezien er duidelijkheid en overeenstemming was dat de opstal van de duivenvereniging was en zij daarnaast de grond zouden kopen zou het dan vestigen van het recht van opstal niks wezenlijks veranderen omdat dan de eigenaar van de grond tevens eigenaar van de opstal zou zijn. Met de verkoop zou direct ook de eigenaar van grond en opstal samenvallen waardoor een recht van opstal vestigen niet nodig is. Dit was pas noodzakelijk zijn geweest als de grond aan een andere partij was verkocht of wij een nieuwe erfpachtovereenkomst zouden zijn aangegaan. Dan had een recht van opstal zeker een juiste stap geweest. Maar daar was hier geen sprake van.

Ik vind de opbouw en de conclusie geen recht doen hetgeen de verkoop destijds is gegaan en de zorgvuldigheid die daarbij is betracht. Ook is dit duidelijk de situatie geschetst in het collegevoorstel en voorgesteld hoe deze transactie te laten passeren.

Ik kan het ermee eens zijn dat in 1975 het toenmalige besluit om een opstalrecht te vestigen een goed besluit is geweest maar dat het fout is geweest dat dat toen niet is geëffectueerd.
Maar in 2020 is hierop correct geacteerd.

Ik vind dat wat recht is moet ook recht blijven en hoop dat je wat kan met mijn zienswijze. Als dit kan wachten tot maandag dan zou dat mijn voorkeur hebben zodat we het kunnen bespreken met 5.1.2.e erbij.

Groeten,

5.1.2.e
Teammanager Vastgoed | Gemeente Hilversum | 5.1.2.e@hilversum.nl
(5.1.2.e | 5.1.2.e | vrijdag afwezig



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Verzonden: donderdag 6 november 2025 10:35

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Onderwerp: memo leeuwerikstraat

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Bestuursadviseur gemeente Hilversum | 5.1.2.e@hilversum.nl

5.1.2.e | werkdagen: maandag t/m donderdag |



Feitenrelaas casus Leeuwerikstraat

maandag 17 november 18:30 – 19:30 - B&W Kamer

Aanwezig:

Edwin Göbbels, Floris Voorink, 5.1.2.i

Thomas Meester, 5.1.2.e

Inleiding

Op 29 september 2025 is in vertrouwelijkheid gesproken over de verkooptransactie van de Leeuwerikstraat 33a in Hilversum. Bij dat overleg waren Gerhard van den Top, 5.1.2.i 5.1.2.i Pilar Torres Barrera en 5.1.2.e aanwezig. In dat overleg is afgesproken dat er een feitenrelaas over deze verkoop wordt gemaakt en een tijdslijn van het hele proces, met daarbij gevoegd de relevante stukken. Dit feitenrelaas zou met betrokkenen en de betreffende portefeuillehouders worden gedeeld in een persoonlijk gesprek. Het feitenrelaas is tot stand gekomen op basis van informatie die de bij gemeente bekend is. Over de periode 2000 tot 2020 is geen informatie bekend. In het gesprek van 29 september zijn ook de onderstaande vragen gesteld. In deze memo is dit alles uitgewerkt.

Gestelde vragen:

- Was er opstalrecht op de grond gevestigd?
- Kan het verschil in verkoopprijs € 22.000 versus € 102.000 verklaard worden door de waarde van de opstal (waarvan de vereniging mogelijk eigenaar was en die geen onderdeel was van de eerste transactie en wel van de tweede transactie?)
- Waarom zijn er destijds geen maatregelen getroffen bij de verkoop van het object door gemeente, zoals kettingbeding, anti-speculatiebeding of aanvullende bedingen?
- Er heeft iemand snel € 80.000 verdiend aan deze transactie, waar is dit terecht gekomen?
- Is hier sprake van onhandigheid (notaris/ gemeente?), incompetentie, bewuste integriteitsschending of is er niets opmerkelijks gebeurd na het op een rij zetten van de feiten?
- Kan de koopovereenkomst van de Duivenvereniging ingezien worden?
- Als er wel iets mis is gegaan in dit dossier en het ligt buiten de gemeentelijke organisatie, wat is dan het handelingsperspectief?

1.1 Feitenrelaas

Op 1 september 1925 heeft de gemeente het perceel grond aan de Leeuwerikstraat 33a in erfpacht¹ uitgegeven aan het bestuur van de Arbeidersbouwvereniging “Ons Ideaal” (hierna: het bestuur) voor een periode van 50 jaar eindigend op 31 augustus 1975. Het bestuur heeft vervolgens deze grond ter beschikking gesteld voor het symbolische bedrag van f. 1,- per jaar voor het oprichten van een clubgebouw voor de Speeltuinvereniging De Eersteling ~~voor het symbolische bedrag van f. 1,- per jaar~~. Dit blijkt uit een brief van 7 januari 1974 van het bestuur gericht aan het college van B&W (bijlage 1).

In dezelfde brief staat dat de activiteiten van de Speeltuinvereniging geheel zijn gestopt en dat het bestuur het gebouw wil verkopen aan de postduivenvereniging Snelpost (thans Vrij Snel). Om deze verkoop te doen slagen en enige rechtszekerheid te bewerkstelligen bij de postduivenvereniging verzoekt het bestuur het college van B&W om bij de vervaldatum van de erfpachtovereenkomst,

¹ Een recht van erfpacht geeft de erfpachter het recht om de onroerende zaak van een ander (het perceel grond in dit geval) te gebruiken en te houden zonder dat de erfpachter daar eigenaar van wordt.

rechtstreeks met de postduivenvereniging een nieuwe erfpachtovereenkomst te sluiten dan wel de grond aan hen te verkopen.

Uit deze brief blijkt ook dat het bestuur van de vereniging het clubgebouw wil verkopen voor f. 20.000 en dat de opbrengsten worden gedoneerd aan het Goois kinderziekenhuis.

De gemeenteraad van Hilversum heeft vervolgens op 1 juni 1978 besloten om het perceel grond voor de duur van 25 jaren rechtstreeks in erfpacht uit te geven aan de postduivenvereniging ingaande op 1 september 1975 en eindigend op 31 augustus 2000 (zie bijlage 2). Hoewel destijds dit besluit is genomen heeft dit niet geleid tot het sluiten van een daadwerkelijke erfpachtovereenkomst met de postduivenvereniging. In de periode tussen 1975 en 2000 was er dus geen sprake van een erfpachtovereenkomst met de postduivenvereniging en is er ook geen erfpachtcanon betaald.

In 2020 heeft de postduivenvereniging de gemeente verzocht de grond te mogen aankopen. De postduivenvereniging wilde zichzelf opheffen en het clubgebouw verkopen. Om verkoop mogelijk te maken moest de grond juridisch worden geregeld. Dit kon door verkoop van de grond of door het vestigen van een zakelijk recht, waarbij gedacht werd aan erfpacht.

Het vestigen van een erfpachtovereenkomst gedurende de komende 30 jaar zou € 534,75 per jaar (prijspeil 2020) opleveren en dat was minder dan een verkoop zou opleveren. Het college heeft daarom op 3 november 2020 besloten om het perceel grond te verkopen aan de postduivenvereniging (bijlage 3). Ten behoeve van deze verkoop hebben er 2 taxaties (bijlage 4 en 5) plaatsgevonden van het perceel grond om de waarde vast te stellen. De taxatiewaarden waren respectievelijk € 21.390,- en € 25.000,-. Na onderhandelingen met de postduivenvereniging is een bedrag van € 22.000,- overeengekomen voor het perceel grond en is een koopovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de postduivenvereniging (bijlage 6). Hieruit blijkt dat de gemeente enkel het perceel grond verkoopt aan de postduivenvereniging. Met de verkoop van de grond aan de eigenaar van de opstal vervalt ook de noodzaak voor het vestigen van een opstalrecht. Immers, eigenaar van grond en opstal zijn na verkoop dan één en dezelfde partij. Juist verkoop heft deze omissie op.

Op 10 december 2020 heeft de notariële overdracht plaatsgevonden. Uit de akte van levering (bijlage 7) blijkt dat de gemeente het perceel grond én het verenigingsgebouw heeft verkocht aan de postduivenvereniging voor € 22.000,-. Juridisch gezien is dit correct maar in feitelijke zin niet. De

5.2.1

~~Dit is wezenlijk anders dan is vastgelegd in de koopovereenkomst die de gemeente heeft gesloten met de postduivenvereniging.~~

Vervolgens heeft dezelfde notaris enkele minuten later hetzelfde perceel grond én verenigingsgebouw van de postduivenvereniging geleverd aan 5.1.2.e voor een bedrag van € 102.000,- (bijlage 8). Op 11 december 2020 is het eigendom van de grond en verenigingsgebouw ingeschreven in het Kadaster (bijlage 9).

1.2 Juridische aspecten

Uit deze beknopte, bovenstaande geschiedenis van het perceel grond en het verenigingsgebouw blijkt dat de gemeente, juridisch gezien, het eigendom van het verenigingsgebouw vanaf het begin af

aan ~~nooit-niet~~ goed heeft geregeld. Bij de oprichting van het verenigingsgebouw in 1925 is weliswaar een recht van erfpacht gevestigd, maar dit beschermt enkel de gemeente zodat het perceel grond eigendom blijft van de gemeente ook als iemand anders de grond feitelijk gebruikt. Voor het verenigingsgebouw had het bestuur destijds een recht van opstal² moeten vestigen op het verenigingsgebouw om te voorkomen dat het verenigingsgebouw door natrekking³ eigendom werd van de gemeente.

Het vestigen van een recht van opstal op het verenigingsgebouw heeft tussen 1925 en 2000 nooit plaatsgevonden. Dat betekent dat de verkoop van het verenigingsgebouw door het bestuur aan de postduivenvereniging rond 1974, juridisch gezien, niet juist is geweest. ~~Gesteld wordt dan dat d~~Door natrekking ~~was~~ het verenigingsgebouw eigendom is geworden van de gemeente en was het bestuur niet rechtsgeldig eigenaar en bevoegd om dit gebouw te verkopen. ~~De gemeente heeft hier echter nooit op geacteerd.~~

Uit bijlage 1 kan de conclusie getrokken worden dat de postduivenvereniging circa f. 20.000,- heeft betaald voor het verenigingsgebouw aan het bestuur met medeweten van de gemeente. Hieruit kan worden afgeleid dat zowel de gemeente als de postduivenvereniging in de veronderstelling zijn geweest dat de postduivenvereniging rechtmatig eigenaar is sinds 1974. Zij hebben het gebouw vanaf dat moment tot 2020 in gebruik genomen, in bezit gehad en zich gedragen als eigenaar.

Juridisch gezien lijkt het erop dat de postduivenvereniging daarmee door verjaring⁴ het opstalrecht heeft verkregen. Dit is op grond van jurisprudentie mogelijk (zie uitspraak Hof in ECLI:NL:GHAMS:2016:229). De verjaringstermijn begint te lopen op het moment van de inbezitname. Er zijn dan twee varianten:

- (1) verkrijgende verjaring: de verkrijger is te goeder trouw en er is sprake van een tijdsverloop van tien jaar (artikel 3:99 lid 1 BW);
- (2) bevrijdende verjaring: de verkrijger is niet te goeder trouw en er is sprake van ene tijdsverloop van 20 jaren.

Relevant is dat in dit geval al meer dan 20 jaar is verlopen sinds de inbezitname van het gebouw door de postduivenvereniging. Daarmee lijkt er sprake van verjaring, ongeacht de vraag of de inbezitname te goeder trouw of te kwader trouw is geweest.

Uit de verkoop van het perceel grond in 2020 door de gemeente aan de postduivenvereniging (bijlage 6) blijkt ook dat zowel de gemeente als de postduivenvereniging in de veronderstelling zijn dat het eigendom van het verenigingsgebouw reeds bij de postduivenvereniging ligt, aangezien enkel en alleen het perceel grond wordt verkocht. De verkoopprijs is daarop ook gebaseerd.

1.3 Rol van de gemeente en de notaris

Achteraf bezien moeten we constateren dat de gemeente in dit dossier op meerdere momenten in de afgelopen 100 jaar steken heeft laten vallen om de eigendomssituatie van het verenigingsgebouw juridisch goed te regelen. ^{5.2.1}

5.2.1

5.2.1

² Een recht van opstal is een zakelijk recht dat iemand het eigendom geeft van een gebouw of ander werk dat op, in of boven de grond van iemand anders staat. Dit scheidt het eigendom van de grond en het eigendom van wat erop is gebouwd

³ Natrekking is een bijzondere vorm van eigendomsverkrijging. De eigenaar van een perceel grond wordt zonder overdracht eigenaar van de gebouwen die daarop worden gerealiseerd wanneer die duurzaam met de grond zijn verenigd.

⁴ Verjaring van opstalrecht is het verkrijgen van een opstalrecht door langdurig, ononderbroken bezit, zonder dat dit recht formeel is vastgelegd. Dit kan voorkomen als iemand zich gedurende een bepaalde periode als eigenaar van een gebouw of beplanting op andermans grond heeft gedragen.

laatste verkoop in 2020 zich zelf onvoldoende heeft laten informeren over het verschil tussen de koopovereenkomst die de gemeente zelf heeft gesloten met de postduivenvereniging en de notariële akte van levering. 5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.2.1

wijzen. Pas nadat thans enkele raadsleden kritische vragen hebben gesteld over deze verkoop, is dit cruciale verschil (te laat) geconstateerd. Ook h
Het feit dat het verenigingsgebouw met ondergrond direct na levering aan de postduivenvereniging zou worden doorverkocht aan de heer 5.2.1 (particulier), was niet bekend. De gemeente heeft ook geen anti-speculatiebeding⁵ of kettingbeding⁶ opgenomen in de koopovereenkomst omdat het om een relatief kleine koopsom gaat (waar twee taxaties aan ten grondslag lagen welke waren gebaseerd op de vigerende bestemming en gebruik). ~~Daarmee had de gemeente een snelle doorverkoop met winst onmogelijk kunnen maken of een verplichting op kunnen leggen die bij doorverkoop overgaat op de nieuwe koper. Dit had de huidige situatie kunnen voorkomen.~~

5.2.1

5.2.1

5.2.1

geconstateerd wordt dat binnen een kort tijdsbestek (op dezelfde dag) exact hetzelfde wordt verkocht en daarna doorverkocht met een prijsverschil van € 80.000,-. In dit geval is de verklaring dat dat dit een reële waarde wordt gezien voor de opstal. ~~Op zijn zachts gezegd is dit toch opmerkelijk.~~

⁵ Een anti-speculatiebeding is een clausule in een koopcontract die speculatie tegengaat door de koper te verplichten de woning zelf te bewonen en/of binnen een bepaalde periode niet met winst door te verkopen.

⁶ Een kettingbeding is een afspraak die de verkoper met de koper bij de koop van een gebouw, een stuk grond, luchtvaartuig of schip maakt. Deze afspraak houdt in dat de koper een verplichting heeft en dat hij deze verplichting ook aan een volgende koper moet opleggen. Als hij dit niet doet, moet hij een boete aan de verkoper betalen.

2. Tijdslijn

Na de verkoop van het perceel grond en verenigingsgebouw heeft de nieuwe eigenaar, dhr. ^{5.1.2.e} meerdere malen vergunningsaanvragen ingediend bij de gemeente om het verenigingsgebouw te verbouwen en het te kunnen gebruiken als woning. Op de ingediende vergunningaanvragen heeft de gemeente afwijzend besloten. Dit heeft geresulteerd in twee bezwaarzaken die respectievelijk niet ontvankelijk en ongegrond zijn verklaard. Daaropvolgend is een beroepszaak ingediend dat door de rechtbank gegrond is verklaard. De rechtbank heeft geoordeeld dat de gemeente een onjuiste procedure heeft gevolgd. Op basis van de vergunningaanvraag voor het realiseren van een woning en het bouwen van een patio op het adres Leeuwerikstraat 33a had de gemeente een uitgebreide procedure moeten volgen waarbij een verklaring van geen bedenkingen moet worden afgegeven door de gemeenteraad. De gemeente heeft deze uitgebreide procedure inmiddels bijna doorlopen, waarbij de gemeenteraad op 14 mei het [raadsbesluit](#) “weigering van verklaring van geen bedenkingen Leeuwerikstraat 33a” heeft genomen op het ontwerpbesluit. Dit ontwerpbesluit heeft, als onderdeel van de weigering van de omgevingsvergunning, zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn vier zienswijzen ingediend. Op 18 november 2025 neemt het college van B&W een besluit op de definitieve stukken, waarna de raad op 12 december 2025 wordt gevraagd om de weigering van verklaring van geen bedenkingen definitief vast te stellen. Het bovenstaande feitenrelaas en de juridische procedures rondom de bestemming en het gebruik van het pand zijn chronologisch beschreven en uitgewerkt in een [tijdslijn](#). Deze tijdslijn is op basis van de laatste ontwikkelingen aangevuld en is bijgevoegd (bijlage 10).

3. Gestelde vragen raadsleden

In het eerste gesprek op 29 september hebben raadsleden enkele vragen gesteld waarop zij graag een antwoord krijgen. In deze memo zijn deze vragen aan bod gekomen in het feitenrelaas, de juridische aspecten en de rol van de gemeente en de notaris. Voor het gemak zijn alle vragen en antwoorden in een document uitgewerkt (zie bijlage 11).

4. Conclusie / handelingsperspectief

We kunnen concluderen dat de gemeente in dit proces verschillende zaken anders had moeten

5.2.1

- 1.) Bij toekomstige koopovereenkomsten van gemeentelijke percelen grond borgen we dat eventuele benodigde zakelijke rechten altijd worden gevestigd ~~voordat de grond wordt overgedragen~~;
- 2.) Bij toekomstige koopovereenkomsten nemen we altijd een kettingbeding of anti-speculatiebeding op om de gemeentelijke belangen te borgen (tenzij er goede redenen zijn om dit niet te doen);
- 3.) Uit voorzorg voeren we juridische check uit op onze standaard (koop)overeenkomsten om te bepalen of we onze standaardovereenkomsten voldoen of dat deze moeten worden aangescherpt om onze belangen goed te borgen.
- 4.) In toekomstige gevallen worden de concept notariële stukken ~~altijd~~ getoetst door onze eigen juristen.

Daarbij wordt opgemerkt dat de gemeente sinds 2020 al anders te werk gaat bij verkooptransacties, sinds de nl....(checken bij ^{5.1.2.e}). Sinds november zijn door het zogenaamde Didam arrest de procedures en zorgvuldigheidseisen voor gemeenten aangescherpt. De huidige procedures zijn daarop aangepast en worden gevolgd.

Bijlagen

1. Brief arbeidersbouwvereniging "Ons ideaal" aan het college, d.d. 7 januari 1974
2. Raadsbesluit uitgeven erfpacht aan postduivenvereniging, d.d. 1 juni 1978
3. Collegebesluit verkoop grond, d.d. 3 november 2020
4. Taxatierapport ID Makelaars
5. Taxatierapport J.W. Smedema
6. Koopovereenkomst tussen gemeente en postduivenvereniging
7. Notariële akte van levering Leeuwerikstraat 33a (gem. H'sum en postduivenvereniging)
8. koopovereenkomst Postduivenvereniging en dhr. 5.1.2.e
9. Afschrift eigendomssituatie Kadaster
10. Beantwoording vragen raadsleden
11. Tijdslijn van gehele proces

From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>
Sent: Wed, 12 Nov 2025 16:01:29 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>
Cc: "Meester, Thomas" <t.meester@hilversum.nl>
Subject: RE: aangepaste memo
Attachments: 20251111 Memo Leeuwerikstraat 33a (003) vg.docx

Beste 5.1.2.e

Zowel ik als 5.1.2.e hebben hierna gekeken en we zien nog een paar zaken die wat ons betreft nog wat genuanceerd kunnen worden. Zie onze opmerkingen.

Voor vragen bellen!

Ik hoop dat dit stuk ertoe bijdraagt om deze zaak eens en voor altijd achter ons te kunnen laten. En we zijn hyper alert op de postduivenvereniging die nog in onze portefeuille zit!

Groeten,

5.1.2.e

Teammanager Vastgoed | Gemeente Hilversum | 5.1.2.e@hilversum.nl
(5.1.2.e | 5.1.2.e | vrijdag afwezig



Van: Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>

Verzonden: woensdag 12 november 2025 08:03

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Onderwerp: RE: aangepaste memo

Hallo 5.1.2.e

Bedankt voor de aanpassingen. Deze zijn wat mij betreft helemaal goed. Wel graag even de check 5.1.2.e De nu genoemde lessen doen we volgens mij grotendeels al. Als dat inderdaad klopt is het fijn als we de formulering aanpassen en beschrijven wat we tegenwoordig anders doen dan in het verleden waarmee een kans op een herhaling van deze situatie niet aanwezig is.

Alvast bedankt, Thomas

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Verzonden: dinsdag 11 november 2025 14:34

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Onderwerp: aangepaste memo

Dag Thomas en 5.1.2.e

De memo heb ik n.a.v. het combi-pho op onderdelen (in rood) nog gewijzigd. Kunnen jullie je vinden in deze aanpassingen (op basis van de ontvangen feedback)?

@5.1.2.e Kun jij nog even aangeven bij het kopje conclusies/handelingsperspectief welke van de mee te nemen lessen we in de praktijk al uitvoeren? Dan kan ik die achterwege laten in de memo.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Bestuursadviseur gemeente Hilversum | 5.1.2.e@hilversum.nl

5.1.2.e | werkdagen: maandag t/m donderdag |

Feitenrelaas casus Leeuwerikstraat

maandag 17 november 18:30 – 19:30 - B&W Kamer

Aanwezig:

Edwin Göbbels, Floris Voorink, 5.1.2.i

Thomas Meester, 5.1.2.e

Inleiding

Op 29 september 2025 is in vertrouwelijkheid gesproken over de verkooptransactie van de Leeuwerikstraat 33a in Hilversum. Bij dat overleg waren Gerhard van den Top, 5.1.2.i, 5.1.2.i Pilar Torres Barrera en 5.1.2.e aanwezig. In dat overleg is afgesproken dat er een feitenrelaas over deze verkoop wordt gemaakt en een tijdslijn van het hele proces, met daarbij gevoegd de relevante stukken. Dit feitenrelaas zou met betrokkenen en de betreffende portefeuillehouders worden gedeeld in een persoonlijk gesprek. Het feitenrelaas is tot stand gekomen op basis van informatie die de bij gemeente bekend is. Over de periode 2000 tot 2020 is geen informatie bekend. In het gesprek van 29 september zijn ook de onderstaande vragen gesteld. In deze memo is dit alles uitgewerkt.

Gestelde vragen:

- Was er opstalrecht op de grond gevestigd?
- Kan het verschil in verkoopprijs € 22.000 versus € 102.000 verklaard worden door de waarde van de opstal (waarvan de vereniging mogelijk eigenaar was en die geen onderdeel was van de eerste transactie en wel van de tweede transactie?)
- Waarom zijn er destijds geen maatregelen getroffen bij de verkoop van het object door gemeente, zoals kettingbeding, anti-speculatiebeding of aanvullende bedingen?
- Er heeft iemand snel € 80.000 verdiend aan deze transactie, waar is dit terecht gekomen?
- Is hier sprake van onhandigheid (notaris/ gemeente?), incompetentie, bewuste integriteitsschending of is er niets opmerkelijks gebeurd na het op een rij zetten van de feiten?
- Kan de koopovereenkomst van de Duivenvereniging ingezien worden?
- Als er wel iets mis is gegaan in dit dossier en het ligt buiten de gemeentelijke organisatie, wat is dan het handelingsperspectief?

1.1 Feitenrelaas

Op 1 september 1925 heeft de gemeente het perceel grond aan de Leeuwerikstraat 33a in erfpacht¹ uitgegeven aan het bestuur van de Arbeidersbouwvereniging "Ons Ideaal" (hierna: het bestuur) voor een periode van 50 jaar eindigend op 31 augustus 1975. Het bestuur heeft vervolgens deze grond ter beschikking gesteld voor het symbolische bedrag van f. 1,- per jaar voor het oprichten van een clubgebouw voor de Speeltuinvereniging De Eersteling. Dit blijkt uit een brief van 7 januari 1974 van het bestuur gericht aan het college van B&W (bijlage 1).

In dezelfde brief staat dat de activiteiten van de Speeltuinvereniging geheel zijn gestopt en dat het bestuur het gebouw wil verkopen aan de postduivenvereniging Snelpost (thans Vrij Snel). Om deze verkoop te doen slagen en enige rechtszekerheid te bewerkstelligen bij de postduivenvereniging verzoekt het bestuur het college van B&W om bij de vervaldatum van de erfpachtovereenkomst,

¹ Een recht van erfpacht geeft de erfpachter het recht om de onroerende zaak van een ander (het perceel grond in dit geval) te gebruiken en te houden zonder dat de erfpachter daar eigenaar van wordt.

rechtstreeks met de postduivenvereniging een nieuwe erfpachtovereenkomst te sluiten dan wel de grond aan hen te verkopen.

Uit deze brief blijkt ook dat het bestuur van de vereniging het clubgebouw wil verkopen voor f. 20.000 en dat de opbrengsten worden gedoneerd aan het Goois kinderziekenhuis.

De gemeenteraad van Hilversum heeft vervolgens op 1 juni 1978 besloten om het perceel grond voor de duur van 25 jaren rechtstreeks in erfpacht uit te geven aan de postduivenvereniging ingaande op 1 september 1975 en eindigend op 31 augustus 2000 (zie bijlage 2). Hoewel destijds dit besluit is genomen heeft dit niet geleid tot het sluiten van een daadwerkelijke erfpachtovereenkomst met de postduivenvereniging. In de periode tussen 1975 en 2000 was er dus geen sprake van een erfpachtovereenkomst met de postduivenvereniging en is er ook geen erfpachtcanon betaald.

In 2020 heeft de postduivenvereniging de gemeente verzocht de grond te mogen aankopen. De postduivenvereniging wilde zichzelf opheffen en het clubgebouw verkopen. Om verkoop mogelijk te maken moest de grond juridisch worden geregeld. Dit kon door verkoop van de grond of door het vestigen van een zakelijk recht, waarbij gedacht werd aan erfpacht.

Het vestigen van een erfpachtovereenkomst gedurende de komende 30 jaar zou € 534,75 per jaar (prijspeil 2020) opleveren en dat was minder dan een verkoop zou opleveren. Het college heeft daarom op 3 november 2020 besloten om het perceel grond te verkopen aan de postduivenvereniging (bijlage 3). Ten behoeve van deze verkoop hebben er 2 taxaties (bijlage 4 en 5) plaatsgevonden van het perceel grond om de waarde vast te stellen. De taxatiewaarden waren respectievelijk € 21.390,- en € 25.000,-. Na onderhandelingen met de postduivenvereniging is een bedrag van € 22.000,- overeengekomen voor het perceel grond en is een koopovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de postduivenvereniging (bijlage 6). Hieruit blijkt dat de gemeente enkel het perceel grond verkoopt aan de postduivenvereniging.

Op 10 december 2020 heeft de notariële overdracht plaatsgevonden. Uit de akte van levering (bijlage 7) blijkt dat de gemeente het perceel grond én het verenigingsgebouw heeft verkocht aan de postduivenvereniging voor € 22.000,-. Dit is wezenlijk anders dan is vastgelegd in de koopovereenkomst die de gemeente heeft gesloten met de postduivenvereniging.

Vervolgens heeft dezelfde notaris enkele minuten later hetzelfde perceel grond én verenigingsgebouw van de postduivenvereniging geleverd aan de heer 5.1.2.e voor een bedrag van € 102.000,- (bijlage 8). Op 11 december 2020 is het eigendom van de grond en verenigingsgebouw ingeschreven in het Kadaster (bijlage 9).

1.2 Juridische aspecten

Uit deze beknopte, bovenstaande geschiedenis van het perceel grond en het verenigingsgebouw blijkt dat de gemeente, juridisch gezien, het eigendom van het verenigingsgebouw vanaf het begin af aan niet goed heeft geregeld. Bij de oprichting van het verenigingsgebouw in 1925 is weliswaar een recht van erfpacht gevestigd, maar dit beschermt enkel de gemeente, zodat de grond eigendom blijft van de gemeente ook als iemand anders de grond feitelijk gebruikt. Voor het verenigingsgebouw had het bestuur destijds een recht van opstal² moeten vestigen op het verenigingsgebouw om te voorkomen dat het verenigingsgebouw door natrekking³ eigendom werd van de gemeente.

² Een recht van opstal is een zakelijk recht dat iemand het eigendom geeft van een gebouw of ander werk dat op, in of boven de grond van iemand anders staat. Dit scheidt het eigendom van de grond en het eigendom van wat erop is gebouwd

³ Natrekking is een bijzondere vorm van eigendomsverkrijging. De eigenaar van een perceel grond wordt zonder overdracht eigenaar van de gebouwen die daarop worden gerealiseerd wanneer die duurzaam met de grond zijn verenigd.

Het vestigen van een recht van opstal op het verenigingsgebouw heeft tussen 1925 en 2020 nooit plaatsgevonden. Dat betekent dat de verkoop van het verenigingsgebouw door het bestuur aan de postduivenvereniging rond 1974, juridisch gezien, niet juist is geweest. Door natrekking was het verenigingsgebouw eigendom geworden van de gemeente en was het bestuur formeel niet rechtsgeldig eigenaar en bevoegd om dit gebouw te verkopen. De gemeente heeft hier echter nooit op geacteerd.

Uit bijlage 1 kan de conclusie getrokken worden dat de postduivenvereniging circa f. 20.000,- heeft betaald voor het verenigingsgebouw aan het bestuur met medeweten van de gemeente. Hieruit kan worden afgeleid dat zowel de gemeente als de postduivenvereniging in de veronderstelling zijn geweest dat de postduivenvereniging rechtmatig eigenaar is sinds 1974. Zij hebben het gebouw vanaf dat moment tot 2020 in gebruik genomen, in bezit gehad en zich gedragen als eigenaar.

Juridisch gezien lijkt het erop dat de postduivenvereniging daarmee door verjaring⁴ het opstalrecht heeft verkregen. Dit is op grond van jurisprudentie mogelijk (zie uitspraak Hof in ECLI:NL:GHAMS:2016:229). De verjaringstermijn begint te lopen op het moment van de inbezitname. Er zijn dan twee varianten:

(1) verkrijgende verjaring: de verkrijger is te goeder trouw en er is sprake van een tijdsverloop van tien jaar (artikel 3:99 lid 1 BW);

(2) bevrijdende verjaring: de verkrijger is niet te goeder trouw en er is sprake van ene tijdsverloop van 20 jaren.

Relevant is dat in dit geval al meer dan 20 jaar is verlopen sinds de inbezitname van het gebouw door de postduivenvereniging. Daarmee lijkt er sprake van verjaring, ongeacht de vraag of de inbezitname te goeder trouw of te kwader trouw is geweest.

Uit de verkoop van het perceel grond in 2020 door de gemeente aan de postduivenvereniging (bijlage 6) blijkt ook dat zowel de gemeente als de postduivenvereniging in de veronderstelling zijn dat het eigendom van het verenigingsgebouw reeds bij de postduivenvereniging ligt, aangezien enkel en alleen het perceel grond wordt verkocht. De verkoopprijs is daarop ook gebaseerd. **Met de verkoop van de grond aan de eigenaar van het verenigingsgebouw vervalt ook de noodzaak voor het vestigen van een opstalrecht. Immers, eigenaar van de grond en verenigingsgebouw zijn na verkoop dan één en dezelfde partij.**

1.3 Rol van de gemeente en de notaris

Achteraf gezien moeten we constateren dat de gemeente in dit dossier op meerdere momenten in de afgelopen 100 jaar steken heeft laten vallen om de eigendomssituatie van het verenigingsgebouw juridisch goed te regelen. Dit heeft de gemeente niet goed gedaan. ^{5.2.1}

^{5.2.1}

^{5.2.1}

Daarnaast valt te constateren dat de gemeente bij de laatste verkoop in 2020 zichzelf onvoldoende heeft laten informeren over het verschil tussen de koopovereenkomst die de gemeente zelf heeft gesloten met de postduivenvereniging en de notariële akte van levering. Pas nadat thans enkele raadsleden kritische vragen hebben gesteld over deze verkoop, is dit cruciale verschil (te laat) geconstateerd. Ook het feit dat het verenigingsgebouw met **ondergrond direct na levering aan de postduivenvereniging zou worden doorverkocht aan de heer** ^{5.1.2.e}, **was niet bekend**. De gemeente heeft ook geen anti-speculatiebeding⁵ of

⁴ Verjaring van opstalrecht is het verkrijgen van een opstalrecht door langdurig, ononderbroken bezit, zonder dat dit recht formeel is vastgelegd. Dit kan voorkomen als iemand zich gedurende een bepaalde periode als eigenaar van een gebouw of beplanting op andermans grond heeft gedragen.

⁵ Een anti-speculatiebeding is een clausule in een koopcontract die speculatie tegengaat door de koper te verplichten de woning zelf te bewonen en/of binnen een bepaalde periode niet met winst door te verkopen.

Commented ^{5.2.2} : We wisten wel dat ze gingen verkopen omdat de vereniging zou eindigen, maar niet aan wie. Voorafgaand aan de verkoop zijn wel de mogelijkheden in het bestemmingsplan uitgezocht voor deze locatie. Dat was in ieder geval geen woningbouw.

kettingbeding⁶ opgenomen in de koopovereenkomst. Daarmee had de gemeente een snelle doorverkoop met winst onmogelijk kunnen maken of een verplichting op kunnen leggen die bij doorverkoop overgaat op de nieuwe koper.

Naast het handelen van de gemeente zijn er ook vragen te stellen over de inhoud van de notariële

5.2.1

verkocht en daarna doorverkocht met een prijsverschil van € 80.000,-. 5.2.1

5.2.1

5.2.1

2. Tijdslijn

Na de verkoop van het perceel grond en verenigingsgebouw heeft de nieuwe eigenaar, 5.1.2.e 5.1.2.e meerdere malen vergunningsaanvragen ingediend bij de gemeente om het verenigingsgebouw te verbouwen en het te kunnen gebruiken als woning. Op de ingediende vergunningaanvragen heeft de gemeente afwijzend besloten. Dit heeft geresulteerd in twee bezwaarzaken die respectievelijk niet ontvankelijk en ongegrond zijn verklaard. Daaropvolgend is een beroepszaak ingediend dat door de rechtbank gegrond is verklaard. De rechtbank heeft geoordeeld dat de gemeente een onjuiste procedure heeft gevolgd. Op basis van de vergunningaanvraag voor het realiseren van een woning en het bouwen van een patio op het adres Leeuwerikstraat 33a had de gemeente een uitgebreide procedure moeten volgen waarbij een verklaring van geen bedenkingen moet worden afgegeven door de gemeenteraad. De gemeente heeft deze uitgebreide procedure inmiddels bijna doorlopen, waarbij de gemeenteraad op 14 mei het [raadsbesluit](#) “weigering van verklaring van geen bedenkingen Leeuwerikstraat 33a” heeft genomen op het ontwerpbesluit. Dit ontwerpbesluit heeft, als onderdeel van de weigering van de omgevingsvergunning, zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn vier zienswijzen ingediend. Op 18 november 2025 neemt het college van B&W een besluit op de definitieve stukken, waarna de raad op 12 december 2025 wordt gevraagd om de weigering van verklaring van geen bedenkingen definitief vast te stellen. Het bovenstaande feitenrelaas en de juridische procedures rondom de

⁶ Een kettingbeding is een afspraak die de verkoper met de koper bij de koop van een gebouw, een stuk grond, luchtvaartuig of schip maakt. Deze afspraak houdt in dat de koper een verplichting heeft en dat hij deze verplichting ook aan een volgende koper moet opleggen. Als hij dit niet doet, moet hij een boete aan de verkoper betalen.

bestemming en het gebruik van het pand zijn chronologisch beschreven en uitgewerkt in een [tijdslijn](#). Deze tijdslijn is op basis van de laatste ontwikkelingen aangevuld en is bijgevoegd (bijlage 10).

3. Gestelde vragen raadsleden

In het eerste gesprek op 29 september hebben raadsleden enkele vragen gesteld waarop zij graag een antwoord krijgen. In deze memo zijn deze vragen aan bod gekomen in het feitenrelaas, de juridische aspecten en de rol van de gemeente en de notaris. Voor het gemak zijn alle vragen en antwoorden in een document uitgewerkt (zie bijlage 11).

4. Conclusie / handelingsperspectief

We kunnen concluderen dat de gemeente in dit proces verschillende zaken anders had moeten aanpakken. 5.2.1

5.2.1

5.2.1

Met deze conclusies moeten we tegelijkertijd lessen trekken, zodat dit in toekomstige gevallen niet meer kan gebeuren. Daarbij wordt opgemerkt dat de gemeente sinds 2022 al anders te werk gaat bij verkooptransacties. De Hoge Raad heeft namelijk op 26 november 2021 bepaald, in het zogenaamde Didam arrest, dat overheden aan strengere eisen gehouden zijn bij verkoop van onroerend goed. De huidige procedures en gemeentelijke processen zijn daarop aangepast en worden gevolgd.

De lessen die we hieruit meenemen:

- 1.) Bij toekomstige koopovereenkomsten van gemeentelijke percelen grond borgen we dat eventuele benodigde zakelijke rechten altijd worden gevestigd;
- 2.) Bij toekomstige koopovereenkomsten nemen we een kettingbeding of anti-speculatiebeding op om de gemeentelijke belangen te borgen, tenzij er goede redenen zijn om dit niet te doen;
- 3.) Uit voorzorg voeren we juridische check uit op onze standaard (koop)overeenkomsten om te bepalen of we onze standaardovereenkomsten voldoen of dat deze moeten worden aangescherpt om onze belangen goed te borgen. (onze koopovereenkomsten zijn afgestemd met de juristen).
- 4.) In toekomstige gevallen worden de concept notariële stukken getoetst door onze eigen juristen.

Commented 5.2.2 : Ik zou toevoegen: de afgelopen decade of honderd jaar. Nu lijkt het zich alleen te richten op deze transactie in 2020 en dan vind ik de opmerking niet terecht.

Commented 5.2.2 : Over welke periode hebben we het. Ik vind dit echt niet kunnen. Als het gaat om de verkoop in 2020 kan ik mij in deze opmerking absoluut niet vinden. Als het gaat over de periode 1975 - 2020 dan vind ik het nog bijzonder, maar iets beter te begrijpen.

Commented 5.2.2 : Is juist bij verkoop niet noodzakelijk.

Bijlagen

1. Brief arbeidersbouwvereniging "Ons ideaal" aan het college, d.d. 7 januari 1974
2. Raadsbesluit uitgeven erfpacht aan postduivenvereniging, d.d. 1 juni 1978
3. Collegebesluit verkoop grond, d.d. 3 november 2020
4. Taxatierapport ID Makelaars
5. Taxatierapport J.W. Smedema
6. Koopovereenkomst tussen gemeente en postduivenvereniging
7. Notariële akte van levering Leeuwerikstraat 33a (gem. H'sum en postduivenvereniging)
8. koopovereenkomst Postduivenvereniging en 5.1.2.e
9. Afschrift eigendomssituatie Kadaster
10. Beantwoording vragen raadsleden
11. Tijdslijn van gehele proces

Van: 5.1.2.e van <5.1.2.e@hilversum.nl>

Verzonden: vrijdag 25 april 2025 13:16

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>;
5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>

Onderwerp: RE: Tijdlijn Leeuwerikstraat 33A

https://www.omgevingsweb.nl/samenvatting/bijgebouw-of-hoofdgebouw-kwalificatievraag-bepaalt-toegelaten-gebruiksmogelijkheden/?utm_medium=email&utm_campaign=DO%20Nieuwsbrief%20Omgeving%20dagelijks%2024-04-2025&utm_name=Nieuwsbrief%20OW

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Teammanager Vergunningen
Gemeente Hilversum, afdeling Publiekszaken
Oude Enghweg 23, Hilversum
Postbus 9900, 1201 GM Hilversum
14035



13:38

4G

< 4

5.1.2.e

5.1.2.e

last seen today at 12:02



Hierbij de app geschiedenis van dit dossier.

10:49

Today

➔ Forwarded

Nee, 5.1.2.i hebben grond+opstal verkocht

11:57

➔ Forwarded

5.1.2.i en ik hebben de Aktes van Levering

11:57

Dit moeten ze zijn. Deze appjes heeft Floris mij doorgestuurd. Appjes zijn van 5.1.2.i

11:58



Leeuwerikstraat 33a

5.1.2.i

Edwin, Floris, 5.1.2.i

...



5.1.2.e

Floris Voorink

»» Doorgestuurd

**Collegebrief Leeuwerikstraat 33a
Hilversum.pdf**

2 pagina's • 99 kB • PDF

15:01

Floris Voorink

»» Doorgestuurd

**10. Tijdslijn Leeuwerikstraat 33a,
d.d. 05-11-2025.pdf**

8 pagina's • 205 kB • PDF

15:01

Floris Voorink

»» Doorgestuurd

**11. Beantwoording vragen
raadsleden.pdf**

Bericht





Leeuwerikstraat 33a

5.1.2.i Edwin, Floris, 5.1.2.i ...

**FLORIS VOORINK**

»» Doorgestuurd



0. Feitenrelaas verkoop
Leeuwerikstraat 33a Hilversum.p...

5 pagina's • 180 kB • PDF

15:01

De rode teksten zijn de voorgestelde
wijzigingen.

15:02

Het zou fijn zijn als we morgen de
stukken naar de raad kunnen sturen.
Hoop dat 5.1.2.i in de
wijzigingen

15:03

5.1.2.i

5.1.2.i

Beste Floris,

15:11

5.1.2.i met 5.1.2.i vanavond
voor de 5.1.2.i even
5.1.2.i de aanpassingen te
bespreken. Daarna 5.1.2.i met een
reactie komen. Hopelijk kan je daar
dan nog mee uit de voeten. Groet en
dank voor de aanpassingen alvast.

15:12

Ik zit met Floris in de auto. Ook namens
hem een prima voorstel.

15:13 ✓✓



Bericht





Leeuwerikstraat 33a

5.1.2.i Edwin, Floris, 5.1.2.i ...



5.1.2.i

5.1.2.i

Mooi. Goede reis dan samen.

15:14

5.1.2.i

5.1.2.i

Beste Floris en 5.1.2.e 5.1.2.i

5.1.2.i naar de voorgestelde
wijzigingen. Wij stellen de volgende
aangepaste teksten voor:

5.1.2.i

5.1.2.i



Bericht





Leeuwerikstraat 33a

5.1.2.i Edwin, Floris, 5.1.2.i ...



5.1.2.i

5.1.2.i



Bericht





Leeuwerikstraat 33a

5.1.2.i Edwin, Floris, 5.1.2.i ...



5.1.2.i

20:18

5.1.2.i



Bericht





Leeuwerikstraat 33a

5.1.2.i Edwin, Floris, 5.1.2.i ...



5.1.2.i

5.1.2.i



Bericht





Leeuwerikstraat 33a

5.1.2.i Edwin, Floris, 5.1.2.i ...



5.1.2.i

20 november 2025

Beste allen, dank 5.1.2.i
reactie en concrete tekstsuggesties. Ik heb dit gisteren met Floris afgestemd en zojuist met Edwin. Beide bestuurders zijn akkoord met 5.1.2.i voorstellen. Ik maak de stukken nu in orde en zorg ervoor dat vandaag de stukken naar de raad gaan. Alle stukken zijn, waar nodig, AVG proof gemaakt, zodat er geen persoonsgegevens e.d. openbaar gemaakt worden.
Groeten, 5.1.2.e

12:20 ✓✓

5.1.2.i

5.1.2.i

Bedankt voor de fijne en zorgvuldige procesbegeleiding, 5.1.2.e !

12:25

Dank je wel en heel graag gedaan. 12:30



Bericht





Leeuwerikstraat 33a

5.1.2.i Edwin, Floris, 5.1.2.i ...



heb dit gisteren met Floris afgestemd en zojuist met Edwin. Beide bestuurders zijn akkoord met 5.1.2.i voorstellen. Ik maak de stukken nu in orde en zorg ervoor dat vandaag de stukken naar de raad gaan. Alle stukken zijn, waar nodig, AVG proof gemaakt, zodat er geen persoonsgegevens e.d. openbaar gemaakt worden.

Groeten, 5.1.2.e

12:20 ✓✓

5.1.2.i

5.1.2.i

Bedankt voor de fijne en zorgvuldige procesbegeleiding, 5.1.2.e !

12:25

Dank je wel en heel graag gedaan. 12:30 ✓✓

5.1.2.e

Floris Voorink

Dank 5.1.2.i voor het goede 5.1.2.i en het meedenken. En inderdaad dank aan 5.1.2.e

12:37

5.1.2.i

5.1.2.i 5.1.2.i

Mooi!

12:40

5.1.2.i

5.1.2.i

Veel dank voor het goede nieuws en jullie inzet!

13:03

5.1.2.i

5.1.2.i

5.1.2.i

Ik sluit me hier van harte bij aan!

13:21



Bericht



Van: Meester, Thomas <t.meester@hilversum.nl>

Verzonden: dinsdag 18 november 2025 15:19

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@hilversum.nl>; Göbbels, Edwin
<e.gobbels@hilversum.nl>; Voorink, Floris <f.voorink@hilversum.nl>

Onderwerp: Re: reacties 5.1.2.i

Hallo 5.1.2.e

De aanpassingen die je hebt doorgevoerd sluiten aan bij het gesprek in het college waarbij het goed zou zijn als je nog iets ruimhartiger verwoord dat er echt zaken verkeerd zijn gegaan. Dan zou je nog kunnen benoemen dat er t.o.v. 2020 al veel is verbeterd maar dat ook deze casus aanleiding vormt om een tweetal extra verbeteringen door te voeren.

Hartelijke groet,

Thomas

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)