

Starterswoningen Lieveingerveld

naam en e-mailadres

.nl>

Wo 10-7-2024 14:04

Aan: naam en e-mailadres

@middendrenthe.nl>

naam en e-mailadres

@middendrenthe.nl>

Sommige personen die dit bericht hebben ontvangen, ontvangen niet vaak e-mail van naam en e-mailadres nl.

[Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

De Gemeente Midden-Drenthe wil, bij monde van haar ambtenaar naam, het zogenaamde Didam arrest van toepassing laten zijn op de verkoop van 4 kavels voor starterswoningen in Lieveingerveld. Voor die starterswoningen was veel belangstelling en inmiddels is er voor alle 4 een koopovereenkomst gesloten.

Het Didamarrest

In dat arrest heeft de Hoge Raad bijzondere regels gegeven voor het geval dat de overheid een onroerende zaak wil verkopen. Die regels komen erop neer dat de overheid aan iedereen die belangstelling voor de zaak heeft, een gelijke kans moet geven om de zaak te kopen. De overheid moet daarom volgens het arrest vooraf regels vaststellen aan de hand waarvan zij beslist aan wie zij de zaak verkoopt. Die regels moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Het voornemen tot verkoop en de regels die bepalen wie de zaak mag kopen, moeten worden gepubliceerd, zodat de procedure duidelijk is en daadwerkelijk gelijke kansen bestaan om de zaak te kopen.

Advies Advocaat Generaal

De regels van het Didamarrest van de Hoge Raad uit 2021 (hierna: de Didamregels) moeten worden verduidelijkt en beperkt. Dat adviseert advocaat-generaal (AG) Snijders de Hoge Raad in zijn conclusie in de bodemprocedure van de Didamzaak. In de eerste plaats moet de overheid volgens de AG de mogelijkheid hebben om van de Didamregels af te wijken als zij daarvoor een goede reden heeft. In de tweede plaats moet de niet-naleving van die regels niet tot ongeldigheid van de overeenkomst en overdracht leiden. Ook stelt de AG andere verduidelijkingen voor, waardoor de praktijk weet waaraan zij toe is.

Didamarrest geldt ook voor het verleden

De Didamregels waren nieuw. Zij hebben tot veel onrust geleid. Vóór het Didamarrest werd in de praktijk ervan uitgegaan dat de overheid veel vrijheid had. Vaak bood de overheid gelijke kansen bij de uitgifte van goederen, maar vaak niet precies volgens de Didamregels. Ook bood de overheid nogal eens geen gelijke kansen omdat zij een goede reden had om met een bepaalde partij in zee te gaan.

Omdat het Didamarrest geen overgangsrecht kent, gelden de Didamregels ook voor het verleden. Daardoor rees de vraag wanneer precies gezegd kan worden dat de overheid zich in het verleden niet aan die regels heeft gehouden. Ook kwam de vraag op of de overeenkomsten die de overheid in strijd met die regels is aangegaan, al dan niet geldig zijn. Over het antwoord op deze vragen wordt verschillend gedacht, waardoor in de praktijk grote onzekerheid is ontstaan. Daardoor zijn in het verleden door de overheid overgedragen onroerende zaken, waaronder bouwgrond, op dit moment niet verhandelbaar, aangezien de koper niet zeker weet of hij echt de eigendom daarvan krijgt. Het is duidelijk dat dit onwenselijk is.

De zaak waar het in Didam om draaide en waarop Midden-Drenthe zich nu (in 2024) beroept

In de Didamzaak gaat het om de vraag of de gemeente Montferland de voormalige gemeentehuislocatie in Didam heeft mogen verkopen aan projectontwikkelaar naam . naam – die de gemeentehuislocatie ook hadden willen kopen – menen van niet, omdat daarbij de Didamregels niet in acht zijn genomen. De gemeente en naam voeren aan dat de gemeente een goede reden had om de locatie aan naam te verkopen. Zonder die verkoop is de uitvoering van het ontwikkelingsplan van de gemeente voor het centrum van Didam niet uitvoerbaar. Daarom bestaat volgens hen geen strijd met de Didamregels.

Beslissing gerechtshof

Het hof heeft in de bodemzaak geoordeeld dat de gemeente de Didamregels in acht had moeten nemen en dat daarom niet van belang is dat de gemeente een goede reden had om de gemeentehuislocatie aan te verkopen. De Didamregels gelden volgens het hof dus steeds. Volgens het hof hebben het recht om de koopovereenkomst tussen de gemeente en ongeldig te laten verklaren. Het hof heeft die overeenkomst dan ook ongeldig verklaard en de gemeente veroordeeld om alsnog volgens de Didamregels te handelen.

Cassatieklachten

De gemeente en hebben allebei cassatieberoep ingesteld tegen het arrest van het hof. Zij bestrijden in hun cassatieklachten de oordelen van het hof.

Advies AG

Volgens de AG zijn de cassatieklachten gegrond en moet de uitspraak van het hof daarom worden vernietigd. De Didamregels berusten op het gelijkheidsbeginsel. Als een redelijke en objectieve rechtvaardiging bestaat voor een verschil in behandeling, is er geen strijd met het gelijkheidsbeginsel. Als de overheid een goede reden heeft om met een bepaalde gegadigde in zee te gaan, kan dat een redelijke en objectieve rechtvaardiging opleveren voor een verschil in behandeling ten opzichte van andere gegadigden. Aangenomen moet daarom worden dat de Didamregels in dat geval niet gelden, ook al zegt het Didamarrest dat niet met zoveel woorden. Dit betekent volgens de AG dat zeer veel van de in het verleden door de overheid gesloten overeenkomsten niet in strijd zijn met de Didamregels, omdat de overheid een goede reden had om met haar contractpartij in zee te gaan.

Het hof had volgens de AG in dit geval dan ook moeten onderzoeken of de gemeente voor de verkoop aan een goede reden had, zoals de gemeente en hebben aangevoerd.

Volgens de AG is een overeenkomst niet ongeldig als in strijd met de Didamregels is gehandeld. De overheid kan wegens de niet-naleving van die regels in beginsel uitsluitend aansprakelijk zijn voor de daardoor veroorzaakte schade. Ook op dit punt is de beslissing van het hof daarom volgens hem onjuist.

De AG adviseert de Hoge Raad in zijn arrest ook om te verduidelijken op welke handelingen en goederen van de overheid de Didamregels nog meer van toepassing zijn en op welke wijzen gelijke kansen kunnen worden geboden bij de toepassing van die regels.

Uitspraak Hoge Raad

De uitspraak van de Hoge Raad is voorlopig bepaald op 25 oktober 2024.

Situatie Lievingerveld

Op 14 februari 2024 hebben 4 bewoners van Lievingerveld gesproken met en van de gemeente Midden Drenthe.

Drie van deze bewoners bouwen woningen met aannemingsbedrijf Houten Hus uit Kollum. De 4^e bewoner was de initiatiefnemer van de bespreking omdat hij uit eigen waarneming heeft geconstateerd

dat Houten Hus vele woningen in Lievingerveld niet afbouwt of heeft afgebouwd. Houten Hus bouwt tussen de 15 en 20 woningen in Lievingerveld.

Daarop is deze bewoner in gesprek gegaan met van Houten Hus. Uit dat gesprek kwam duidelijk naar voren dat oorzaak zijn van het niet tijdig kunnen bestellen van materialen. die zijn ontstaan tijdens de Corona-crisis

Tegelijkertijd bleek dat er een grote opdrachtgever was die de financiering niet rond kreeg omdat de voorwaarden van de financierer werden gewijzigd. Er werd uiteindelijk als voorwaarde gesteld dat er een afbouwgarantie van Bouwgarant zou worden verstrekt. Die kon niet worden afgegeven. Details daarvan kunnen op verzoek worden gegeven. Voor deze opdrachtgever waren echter wel materialen besteld en betaald door Houten Hus. Omdat deze materialen niet afgenomen konden worden heeft Houten Hus ze gebruikt om een viertal starterswoningen op zijn locatie te bouwen met het doel om deze te verkopen.

Eén en één is twee dachten wij. In Beilen is grote belangstelling voor starterswoningen en wanneer deze op korte termijn op Lievingerveld kunnen worden geplaatst is er een Win-Win situatie. Er worden vier starters geholpen, de gemeente maakt goede sier door aandacht te besteden aan starters, Houten Hus krijgt liquiditeiten en kan materialen bestellen om woningen af te bouwen.

Dat plan werd besproken met en en de uitkomst was dat de Gemeente er aan mee wilde werken onder voorwaarde dat het professioneel moest gebeuren en dat ze geen partij in deze wilde zijn, niet anders dan verkoper van de grond. Geopperd werd dat er nog iemand op de wachtlijst staat die wellicht mee zou willen werken aan een constructie zoals een aantal keren eerder toegepast in Lievingerveld, namelijk bij . In al deze drie gevallen werden de kavels gesplitst en bij de laatste twee onderhands verkocht.

De betrokken persoon op de wachtlijst () wilde hieraan medewerking verlenen, vooral omdat het hem de mogelijkheid biedt om zelf op Lievingerveld te gaan wonen.

Er werden gesprekken met gevoerd en alles leek in kannen en kruiken. Er werd besloten om de verkoop van de kavels voor starterswoningen formeel uit handen te geven aan een beëdigd makelaar om alles zo goed en eerlijk mogelijk te laten verlopen. Daarmee werd bereikt dat de overheid via de beëdigd makelaar aan iedereen die belangstelling heeft, een gelijke kans geeft om een kavel te kopen

De makelaar maakte een mooie presentatie. De aankondiging kwam in de krant van Midden Drenthe te staan en daarna werden de woningen vanaf eind maart volop gepromoot. Ze kwamen op Funda, sociale media en verschillende websites. Tevens is het project in de uitwisseling geplaatst zodat collega makelaars hun zoekers ook konden adviseren. Het project is 186.000 keer in de zoekresultaten getoond en de presentatie is 15.400 keer volledig bekeken. Ook op andere platformen is het project veel bekeken. Op 10 april is er door de makelaar een informatiebijeenkomst gehouden op het Lievingerveld. Tot die tijd waren er 74 telefoontjes geregistreerd met betrekking tot het project.

In het voortraject zijn de partijen die bij de makelaar informeerden telefonisch, per mail of persoonlijk geïnformeerd over de criteria. Overigens had de gemeente in het gesprek aangegeven dat er geen criteria waren maar kwamen ze daar op het laatste moment op terug.

Omdat er veel belangstelling was is er uiteindelijk geloot. Daarbij is een lootjes trekken app gebruikt onder toezicht van de beëdigd registermakelaar zelf en twee medewerkers van kantoor. Van de trekking is een verslag gemaakt. Dat verslag mag niet zonder toestemming aan derden worden verstrekt. Alle biedingen zijn in het biedingenregister geplaatst. Daarmee wordt voldaan aan de regels van de NVM.

Vier kopers, die aan de starterscriteria voldoen, zijn blij gemaakt door de uitkomst van de loting en hebben een koopovereenkomst (die aan de regels van de NVM voldoet) bij de makelaar getekend.

Didam en

naam

naam en functie

die met goedkeuring van de gemeente een

gebouw

heeft

laten bouwen in Lieveingerveld, met woningen . Deze woningen zijn aangeboden door een makelaar en getal daarvan zijn inmiddels verkocht. De gemeente heeft zich in deze kwestie niet bemoeid met de koopovereenkomst die de eigenaren voor de woningen hebben gesloten. Naar zeggen van naam hebben ze een “gewone” koopovereenkomst voor de grond afgesloten. De gemeente geeft nu aan dat Didam niet op deze situatie van toepassing is omdat de koopovereenkomsten van de grond al voor het Didam arrest in 2021 zijn gesloten. Dat is echter onjuist. De verkoopfacturen van deze woningen zijn op 21 januari 2022 of later opgemaakt. Het daadwerkelijk passeren van de grond is daarna gebeurd. Dus de gemeente was ten tijde van de verkoop op de hoogte van het Didam-arrest of kon het zijn. Toch heeft ze er voor gekozen om het niet van toepassing te laten zijn.

Didam en

naam

naam en functie

die een optie heeft genomen op een kavel in Lieveingerveld met de bedoeling om de kavels te splitsen en hier getal woningen op te bouwen voor de verkoop. Hij heeft aangegeven in één van die getal woningen zelf te gaan wonen om te voldoen aan de zelfbewoningsplicht maar feitelijk is dat nooit gebeurd.

Hij heeft de getal woningen onderhands verkocht. Bij het vinden van kopers is hij, voor zover mij bekend, geholpen door de gemeente, die belangstellenden voor een kavel doorstuurde naar naam . De gemeente heeft deze deelvakels niet aangeboden aan anderen. Omdat Didam ook terugwerkende kracht heeft (zie eerder) is het arrest ook op deze situatie van toepassing.

Didam en

naam

In 2023 heeft naam een kavel aangekocht met het doel om deze te splitsen en delen daarvan onderhands te verkopen. Hij heeft deze kennelijk verkocht aan speculatie en aan speculatie en speculatie . Optietermijnen werden fors overschreden maar uiteindelijk kwam de transactie met medeweten en medewerking van de gemeente tot stand. De gemeente was op de hoogte van de plannen en heeft daarin toegestemd. De deelvavel is niet aan anderen aangeboden en dus heeft niet iedereen gelijke kansen gehad. Daarmee heeft de gemeente het Didam-arrest willens en wetens naast zich neergelegd en neemt ze het risico dat er iemand een beroep gaat doen op het arrest en de koop alsnog laat ontbinden.

Didam en naastgelegen kavels

De gemeente heeft besloten om meerdere nog niet verkochte kavels (die eerder in optie zijn geweest) niet openbaar ter verkoop aan te bieden maar voor de oorspronkelijk m2-prijs te gunnen aan de persoonlijk . Indien deze kavels openbaar in de verkoop komen (waren gekomen) dan had iedereen daarop in kunnen tekenen. Door ze nu enkel en alleen aan te bieden aan persoonlijk krijgen deze een voorkeurspositie ten opzichte van andere belangstellenden. Niet iedereen krijgt gelijke kansen om die betreffende kavel aan te kopen. Daarom handelt de gemeente willens en wetens in strijd met het Didam-arrest en is er een risico dat de koopovereenkomst van reeds verkochte plaatsaanduiding kavels teruggedraaid moeten worden.

Didam en aanbesteding

bedrijfsnaam

De gemeente heeft op 28-09-2023 unaniem besloten om in strijd met de wet opdracht te geven aan

bedrijfsnaam

voor de levering van nieuwe betonklinkers en de opdrachtwaarde met € bedrag te verhogen. Door deze opdracht toe te voegen aan de bestaande opdracht is er een bedrag van € bedrag bedrag onrechtmatig.

De gemeenteraad heeft besloten om voor het aanschaffen van de nieuwe bestrating bewust in strijd te handelen met de aanbestedingswet (AW2012)

Door het in strijd met de wet aan bedrijfsnaam te gunnen en anderen geen kans te bieden is Didam mogelijk ook hier van toepassing. In elk geval is de integriteit van de gemeente in het geding en lopen ze willens en wetens het risico dat er een juridische procedure wordt aangespannen.

Juridisch advies

In het gesprek van 9 juli hebben we gevraagd om het schriftelijke juridisch advies dat de gemeente in de zaak met betrekking tot de 4 starterswoningen heeft ontvangen volledig met ons te delen. Bij monde van

naam

werd dat aan ons toegezegd (omdat het openbaar moet zijn) maar bij navraag heeft

naam

op 10 juli aangegeven dat ze een gesprek wil organiseren tussen jurist en ons. De gevraagde informatie hebben we dus niet ontvangen.

Betrouwbare overheid

Zoals geschetst hebben naam en naam goedkeuring verleend voor het project van de starterswoningen. Ze hebben erover meegedacht, suggesties gedaan en er zijn afspraken gemaakt. Tot op heden wordt dat door naam en functie) bevestigd.

Op grond van die toezeggingen hebben we een financier gezocht en gevonden die geld heeft geïnvesteerd (voorgefinancierd) in dit project om er voor te kunnen zorgen dat de woningen ook daadwerkelijk geleverd kunnen worden en Houten Hus verder kan. Nu wordt die harde toezegging door de gemeente ingetrokken. Het gevolg daarvan kan zijn dat één opdrachtgever van Houten Hus een reeds aan Houten Hus betaald bedrag van ruim € bedrag kwijt is plus de nog komende termijnen plus de overige gemaakte kosten (Vergunning, grondonderzoek, reeds betaalde hypotheekrentes etcetera). Daarmee gaat hij persoonlijk failliet en komt in de schuldsanering terecht.

Bovenstaande situatie wil je niet en kan voorkomen worden. Daarnaast zijn er nog diverse eigenaren waar nog afgebouwd moet worden. Ook die mensen worden in de steek gelaten.

De gemeente heeft iets toegezegd en op grond daarvan zijn afspraken gemaakt, zijn kosten gemaakt en zijn risico's afgewogen.

Door nu die toezegging teniet te doen handelt de gemeente in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur. Ze is in deze onbetrouwbaar en onbehoorlijk. Daarnaast handelt ze willekeurig, biedt ze geen rechtszekerheid en geen evenredigheid. Ze beroept zich op gelijkheid met 3x naam en maar handelt juist tegengesteld.

Groot risico

De gemeente geeft aan dat ze een groot risico loopt door geen publicatie in de krant van Midden Drenthe te doen en een oproep te doen aan starters die zich niet gehoord hebben gevoeld. Op de vraag hoe groot dat risico dan is en wat de mogelijke gevolgen zijn is het antwoord dat de koopovereenkomst met de 4 starters dan mogelijk ontbonden moeten worden. Indien dat zo zou zijn dan krijg je met 4 teleurgestelde starters te maken die maximaal hun aantoonbaar geleden schade kunnen claimen. Die schade zal aanzienlijk lager zijn dan de schade die geleden wordt door andere klanten van Houten Hus.

Op de vraag wat de werkelijke reden is van de grote angst van de gemeente komt geen antwoord. Althans er wordt ontkend dat er andere redenen zijn of andere mensen die een beroep op het Didam-arrest willen gaan doen.

Op de gepubliceerde aanvragen omgevingsvergunningen voor de starterswoningen zijn nog geen bezwaren binnengekomen. Althans, indien dat wel zo was, had de gemeente dat in het gesprek van 9 juli ongetwijfeld bevestigd.

In de situaties van heeft niemand een beroep gaan op Didam. De gemeente heeft dat willens en wetens naast zich neergelegd. Er lijkt nu geen dreiging te zijn dat het wel gebeurd (volgens verklaring van de gemeente) en het is dan ook niet duidelijk waar het grote risico aan refereert.

Het risico dat er alsnog een beroep wordt gedaan in de eerder aangehaalde situaties (,) bij het niet doorgaan van dit project starterswoningen is vele malen groter.

Mevrouw heeft aangegeven vanaf het begin (dus vanaf februari ??) tegenstander te zijn geweest van dit project en dat ze op de rem is gaan staan. We zijn nu in juli en worden nu geconfronteerd met deze situatie. In alle voorgaande projecten is Didam terzijde gelegd. In die projecten (met name) zou je toepassing van Didam kunnen verdedigen omdat er onderhands is verkocht en er geen gelijke kansen zijn geboden. In de situatie van de starterswoningen is Didam veel moeilijker uit te leggen. De mogelijkheid van aankoop is zo breed mogelijk in de pers en op sociale media geweest. Meer dan 15.000 keer volledig bekeken. Zeker geen onderhandse verkoop en niemand is benadeeld. Iedereen heeft een gelijke kans een starterswoning aan te kopen. Ook al zou het zo zijn dat de regels niet helemaal zijn nageleefd dan moet dat volgens de Advocaat Generaal niet leiden tot ontbinding van de overeenkomst.

Door nu mogelijk eigen burgers de dupe te laten worden en voor de rest van hun leven ernstig te beschadigen neemt de gemeentelijke overheid een grote verantwoordelijkheid op zich.

De financier die op basis van toezeggingen van de gemeente € heeft geïnvesteerd is dan mogelijk zijn geld kwijt. Die financier hebben wij gevonden en we hebben hem ervan overtuigd dat er vrijwel geen financieel risico zou. Hoe denkt u dat dat voor ons voelt ?

De burger die al meer dan € (inclusief grond) heeft geïnvesteerd middels een financiering kan zijn grond voor ongeveer € weer verkopen aan de gemeente. De rest is hij kwijt en dus gaat hij failliet en komt hij in de schuldsanering terecht.

De starters die al advieskosten voor de hypotheek hebben gemaakt en misschien al investeringen voor de woning hebben gedaan zijn hun geld kwijt.

De andere bouwers van Houten Hus (bijvoorbeeld) krijgen hun huis niet afgebouwd.

Al met al ernstige situaties en grote risico's.

Ik doe een ernstig beroep op de gemeente en haar ambtenaren, op het College van B & W en op de gemeenteraad om bovenstaande te beoordelen en te concluderen dat het Didam-arrest in deze kwestie niet van toepassing is omdat juist aan iedereen gelijke kansen zijn geboden. Indien u die mening onderschrijft kan de verkoop van de grond aan de 4 starters doorgang vinden. Daarmee kan worden voorkomen dat meerdere woningen in Lievingerveld niet afgebouwd kunnen worden en daarmee kan ook worden voorkomen dat er gedupeerden onder de eigen burgers zijn die een zeer forse schade gaan leiden.

Graag verneem ik uw reactie,

Met vriendelijke groeten,

naam en functie
n.a.w. gegevens
telefoonnummer
persoonlijk

De inhoud van dit e-mailbericht en de daarbij meegezonden bijlagen is vertrouwelijk. Het is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Het bericht en de bijlagen mogen niet aan derden worden verstrekt. Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend. Is het bericht ten onrechte bij u afgeleverd, dan wordt u dringend verzocht de afzender hiervan op de hoogte te stellen en het bericht te vernietigen.