

Re: LET OP. Vanuit management gemeente Midden Drenthe wordt deze afspraak afgezegd

naam en e-mailadres

@houtenhus.nl>

Wo 14-8-2024 14:28

Aan:

4x naam en e-mailadres

@middendrenthe.nl>

@gmail.com

@gmail.com>

5x naam en e-mailadres

Goedemidag allemaal,

Uiteraard ben ik met stomheid geslagen door deze nietszeggende mail van vanmorgen en vanmiddag, deze afspraak was juist bedoeld om duidelijkheid te creëren en ruis te verminderen.

Het afzeggen van deze afspraak creëert nu het tegenovergestelde en is zeker niet in lijn met de WOO, er zijn al diverse afspraken en toezeggingen aan diverse partijen gedaan zodat na alle eerdere procedures en daardoor vertragingen, op 8 augustus alle relevante stukken klaar zouden liggen en we konden passeren bij de notaris. Maar het lijkt nu of het estafettestokje van vertraging is overgedragen en we weer aan het begin van veel onduidelijkheid, ruis en vertraging staan.

Ik zal proberen in het kader van openheid zo duidelijk en eerlijk mogelijk mijn visie hieronder te omschrijven en mochten er nog vragen zijn dan hoor ik die graag.

Begin 2024 is het plan ontstaan om vier starterswoningen op Lievingerveld te realiseren, deze woningen stonden al casco gebouwd bij mij op het terrein, het was de bedoeling dat dit een win,win,win situatie voor alle betrokken partijen zou worden.

Om het plan sociaal, toegankelijk en aantrekkelijk te houden voor starters is er afgesproken dat er met minimale marges en kosten gerekend zou worden door de betrokken commerciële partijen.

Dit hebben we weten te realiseren en we hebben het voor elkaar gekregen dat we de starterswoningen aan konden bieden voor € bedrag vrij op naam, dit is minimaal € bedrag onder taxatiewaarde.

Om e.e.a. overzichtelijk te houden hebben we een vaste prijs per woning berekend, dit hebben we als volgt berekend, alle kosten bij elkaar opgeteld en dat gedeeld door vier.

Eenheidsprijs per woning:

Nu hoor ik maanden na dato dat hier vragen over zijn, wat mij enorm verbaast want waarom zijn mij deze vragen niet eerder gesteld, wanneer dit werkelijk een probleem zou kunnen zijn?

Hierbij een korte uitleg van de motivatie hierachter:

- 1 Van de vier kavels zijn alle m2 die beschikbaar gesteld moeten worden voor de wegen verschillend.
- 2 Van alle vier kavels zijn de kosten van de infra verschillend.
- 3 Van alle vier kavels zijn de kosten van de nutsvoorzieningen verschillend.
- 4 Van alle vier kavels zijn de kosten voor fundatie en plaatsen etc. verschillend.

Maar wanneer je dit allemaal doorberekend en naast elkaar legt en per woning uitzet kom je qua kostprijs dicht bij elkaar en zijn de verschillen minimaal. Dit is ook de kopers medegedeeld en uitgelegd en iedereen kon zich hierin vinden en was enorm blij met de mogelijkheid om hun starters woning te kunnen kopen.

Met betrekking tot de gemeente was deze regeling niet relevant aangezien de gemeente de grond kon verkopen per m2 die ze werkelijk leveren aan de kopers. Het verschil is verdeeld over de

termijnen die de kopers mij betalen en deze constructie is dus niet doorgezet naar de gemeente.

Financiële positie:

Nu komt mij ook te oren dat persoonlijk ook hier heb ik al de voorgaande maanden geen vragen over gehad wat mij wederom enorm verbaasd!?

persoonlijk

voor nadere uitleg zie hieronder:

De actuele financiële liquiditeitspositie is als volgt:

Saldo crediteuren	€	persoonlijk
Saldo debiteuren	€	bedrag

Tekort	€
persoonlijk	

De eerste termijn van de starterswoningen is	€
bedrag	

Indien de eerste termijn is voldaan dan is er dus een overschot van	€	persoonlijk	bedrag
---	---	--------------------------	---------------------

Er is nu een groot belang dat de koopovereenkomsten van de starterswoningen worden opgemaakt en gepasseerd bij de notaris.
Daarna is er weer voldoende ruimte om nieuwe verplichtingen aan te gaan en de starterswoningen af te bouwen.
Daar hebben de kopers ook belang bij.

Bij het passeren van de akte betalen de kopers de 1 ^e termijn	€	bedrag
--	---	---------------------

Na afbouw van de woningen en transport naar Beilen betalen ze de 2 ^e termijn	€	bedrag
---	---	---------------------

Bij de oplevering van de woningen de 3 ^e termijn	€	bedrag
---	---	---------------------

En getekend meerwerk voor	€	bedrag
---------------------------	---	---------------------

Totale omzet starterswoningen	€	bedrag
-------------------------------	---	---------------------

persoonlijk Het project starterswoningen heb ik dus in mijn planning van dit opgenomen en is dus bijna de van mij orderportefeuille voor dit jaar, en door de investeringen vanaf 2023 tot heden staat het voor bijna % van mijn omzet.

persoonlijk

persoonlijk

persoonlijk

Garantie kopers:

Ook dit hoor ik als vertragende factor voorbijkomen en zal ik nogmaals toelichten, dit heb ik eerder via mail ook al gedaan maar hier heb ik geen enkele reactie van jullie zijde op gekregen? Ik ben al jaren aangesloten bij Bouwgarant, maar deze doet niets met garanties binnen het concept waar wij in bouwen, garanties geven ze alleen op projecten die op locatie gebouwd worden.

Vandaar dat wij werken met overeenkomsten op basis van C.P (constitutum possessorium) en dat de termijnen gelijk staan aan het reeds geleverde, klanten lopen hierin dus geen risico en zijn per termijn eigenaar, zoals bedoeld in artikel 3:115 sub a van het Burgerlijk Wetboek.

Termijn 1: bestaat uit levering cascowoning, tekeningen en berekeningen, vergunning en bijkomende kosten.

Termijn 2: na afbouw en plaatsing op lievingerveld, tijdens deze periode ligt alle verplichting en risico bij mij om de woningen af te bouwen.

Termijn 3: na aansluiten woning aan riolering en dienstleidingen en oplevering.

Ik geef dus volledige garantie op afbouw op deze manier en loop alleen zelf risico.

Ik vind het schandalig hoe er zelfs nog na al deze maanden en toezeggingen met ons als betrokkenen wordt omgegaan, op zijn minst hadden jullie de afspraak van vanmiddag door moeten laten gaan en ons eindelijk een duidelijk antwoord moeten geven over wat er werkelijk speelt en wat onze rol hierin had kunnen of nog kan zijn. En niet de hele tijd komen met juridisch en expertise etc. etc. want hier hebben jullie al maanden de tijd voor gehad en hier spreekt alleen maar meer ruis en onzekerheid uit.

Met vriendelijke groet,

naam

telefoonnummer
n.a.w. gegevens
link

Van: @middendrenthe.nl>
Datum: woensdag 14 augustus 2024 om 09:23
Aan:

Onderwerp: LET OP. Vanuit management gemeente Midden Drenthe wordt deze afspraak afgezegd

Beste mensen,

Het management gemeente Midden-Drenthe, wil de afspraak afzeggen. Voordat er gebriefd kan worden moeten er nog een aantal zaken goed uitgezocht. Het spijt me dit op zo korte termijn te moeten meedelen.

Met vriendelijk groet