

Van: [naam en e-mailadres]

Verzonden: donderdag 29 augustus 2024 22:42

.nl>

Aan: [4x naam en e-mailadres]

[4x naam en e-mailadres]

@middendrenthe.nl>

CC: [naam en e-mailadres]

@houtenhus.nl>

Onderwerp: Re: reactie: Lievingerveld starterswoningen/overleg 21-08-24 [BL100723-18044863]

Waarschuwing: Dit is een externe mail met verdachte inhoud. Pas goed op bij het klikken op linkjes in de mail en open niet zomaar bijlagen. Als je twijfelt over of de mail wel legitiem is, stuur de mail dan door naar CISO@middendrenthe.nl

Geachte allen,

Vandaag moest ik er zelf achter komen dat het vanuit de gemeente niet de intentie is om morgen de koopovereenkomsten te tekenen. Ik heb alle starters gevraagd om vrij te nemen om de overeenkomsten te tekenen, heb hypotheekadviseurs wederom aan het lijntje gehouden met beloftes, gemaakt vertrouwende op onze afspraken.

In onderstaande mail komen jullie met een voorwaarde van garantie regeling en dit bij de starters willen voorleggen. In het overleg van afgelopen maandag heb ik al aangegeven dat dit niet mogelijk is binnen de voorwaarde Bouwgarant Nieuwbouwgarantie, deze gaan uit van de bouw op locatie met een traditionele termijn structuur. In deze opzet hebben we de structuur aangepast om de risico zo ver mogelijk uit te sluiten. De starters betalen geen aanbesteding. De aannemer schiet alle kosten voor. Op het moment dat de grond op naam komt (rechtstreeks van de gemeente naar de starter), dan betalen ze de aannemer gelijktijdig de eerste termijn. Ze worden hiermee eigenaar van het 'casco' wat we bij de notaris laten vastleggen. Deze staat dan nog niet op de eigen grond maar bij

[persoonlijk]

De aannemer zal de bouw afronden en de fundering realiseren. Voor deze werkzaamheden moeten de starters eigenaar van de grond zijn. Dan worden transportvergunningen geregeld en gaan de woningen op transport. Zodra de woning op de plek staan dan zal de tweede termijn worden betaald uit het bouwdepot bij de bank. De kosten zijn wederom door de aannemer voorgeschoten. De woning zal worden aangesloten en opgeleverd met oplevering rapport. Daarna komt pas de betaling van de laatste termijn. Aangezien de aannemer de kosten voorschiet is het risico voor de starters minimaal. Als de werkzaamheden niet worden uitgevoerd om wat voor reden dan ook, dan komt het geld niet vrij. Dan kan de starter zelfs een andere aannemer zoeken die woning op locatie monteert. Er zit dan nog bijna [bedrag],- bij hun in depot. Volgens mij hebben we de constructie weloverwogen ingericht met het minimale risico voor de starters. Het is jammer dat er na maandag mij geen vragen zijn gesteld, er op basis van onjuiste informatie conclusies zijn getrokken en oplossingen mogelijke problemen worden bedacht die in praktijk niet kunnen. In mijn beleving is dit niet de wijze waarop we

samen zouden optrekken.

Als jullie morgen in het kader van de zorgplicht de starters hebben geïnformeerd over de risico's (op basis van juiste informatie), dan lijkt het me dat de starters dan zelf kunnen beslissen of ze de grond willen aankopen of niet. Ze zijn allemaal volwassen en hebben hier al maanden over nagedacht. De hypotheekadviseur heeft in het kader van zorgplicht ook alle relevante informatie gegeven en alle risico's besproken. Ik verwacht niet dat ze andere keuzes maken maar laten we ze gewoon de vraag stellen. Als ze volmondig instemmen, geen enkele twijfel hebben en absoluut geen druk voelen om te tekenen, dan kan er getekend worden. Zouden jullie ze dan morgen de koopovereenkomst van de grond ook willen voorleggen. De concept overeenkomst is al weken geleden gemaakt. De starters hebben van hun werk vrij genomen om jullie verhaal aan te horen en dan de overeenkomst te tekenen. Een verdere vertraging is wat mij betreft niet wenselijk maar ook niet menselijk.

Met vriendelijke groet,

naam

NVM-Makelaar

Mobiel:

telefoonnummer

