

Gemeente Midden-Drenthe

Postadres Postbus 24, 9410 AA Beilen
Telefoon (0593) 53 92 22
Internet www.middendrenthe.nl
E-mail gemeente@middendrenthe.nl
Bezoekadres
Beilen

Raadhuisplein 1
ma, woe, vr 8:30 - 16:30
di 8:30 - 14:30
do 8:30 - 20:00

Aan de raads- en commissieleden
van de gemeente Midden-Drenthe

Datum: 11-9-2024
Behandeld door: naam , 2x naam
Zaaknummer:
Onderwerp: Burgerinitiatief starterswoningen Lieveingerveld

Uw kenmerk:
Bijlagen:
Verzonden op:

Geachte raads- en commissieleden,

Op 14 februari 2024 vond een bespreking plaats tussen een viertal initiatiefnemers (hierna: 'initiatiefnemers') enerzijds en twee ambtenaren van de gemeente anderzijds. Aanleiding voor dit gesprek was de wens van initiatiefnemers om vier starterswoningen te realiseren in de wijk Lieveingerveld. Daarbij legden initiatiefnemers uit hoe zij tot hun initiatief waren gekomen: drie van deze initiatiefnemers lieten hun woning bouwen door aannemer 'Houten Hus' te Kollum, een persoonlijk van de heer naam . Houten Hus bleek v

persoonlijk

Houten Hus had echter nog vier casco woonunits op voorraad en initiatiefnemers hadden het plan opgevat om deze woonunits als starterswoning te plaatsen op een kavel te Lieveingerveld en deze vervolgens te verkopen. Aldus was de gedachte bij initiatiefnemers dat Houten Hus de vier reeds voorradige woonunits zou kunnen verkopen voor een goede prijs waardoor Houten Hus weer in staat zou moeten zijn om andere woningen (waaronder woningen van initiatiefnemers) af te bouwen. Als voordeel voor de gemeente werd geschetst dat met dit initiatief vier starters op de woningmarkt aan een koopwoning konden worden geholpen. Betreffende ambtenaren gaven aan open te staan voor initiatieven waarbij woningen voor starters zouden worden gerealiseerd met dien verstande dat de gemeente niet voornemens was om als ontwikkelaar op te treden in deze. Van enige toezegging was geen sprake.

Initiatiefnemers hebben vervolgens buiten medeweten van de gemeente via een derde een optie bedongen op een perceel in Lieveingerveld waar de starterswoningen gebouwd zouden worden. Initiatiefnemers namen makelaar naam van naam te plaats in de arm, die samen met Houten Hus een viertal 'starterswoningen' openbaar te koop heeft aangeboden. Vervolgens is door makelaar naam en Houten Hus een selectietraject opgestart, een en ander op basis van criteria die de gemeente hanteert voor

starterswoningen, welke criteria de makelaar desgevraagd zijn toegezonden door de gemeente. Vervolgens zijn zonder vooroverleg met de gemeente medio mei 2024 koop-/aanneemovereenkomsten gesloten tussen Houten Hus en diverse 'koopstarters'. In die overeenkomsten werd zowel de gemeentegrond als ook de woonunits verkocht aan de koopstarters. Vervolgens is de gemeente met deze koop/aannemingsovereenkomsten geconfronteerd en verzocht de gronden onder verwijzing naar de koop/aanneemovereenkomsten over te dragen aan de koopstarters, waarna overleg tussen gemeente enerzijds en Houten Hus, makelaar [naam] en initiatiefnemers anderzijds tot stand kwam. Uit dit overleg volgde dat in de koop/aanneemovereenkomsten onvoldoende rekening werd gehouden met de standaardverkoopvoorwaarden voor verkoop van woningbouwkavels zoals die door de gemeente gehanteerd worden en daarnaast door de initiatiefnemers geen rekening is gehouden met de verplichtingen van de gemeente zoals die volgen uit de zogenaamde Didam-jurisprudentie.

Op 9 juli jl. vond op verzoek van initiatiefnemers een bespreking plaats tussen hen en gemeente. Uit hetgeen betreffende ambtenaar die bij deze bespreking aanwezig was ons heeft verklaard is tijdens dit gesprek door een initiatiefnemer te kennen gegeven dat hij [persoonlijk] 'als de deal met Houten Hus niet door was gegaan'. Door een andere initiatiefnemer is te kennen gegeven dat [persoonlijk] failliet zal gaan indien de starterswoningen niet worden gebouwd. Betreffende ambtenaar heeft druk ervaren van initiatiefnemers, waarbij initiatiefnemers expliciet vroegen in deze casus af te wijken van de Didam-jurisprudentie.

De gemeente heeft op 27 juli jl. de voorgenomen verkoop van grond aan de koopstarters gepubliceerd, een en ander zoals de gemeente werd geadviseerd door een in vastgoedtransacties gespecialiseerd adviesbureau. Voorafgaande aan deze publicatie ontving de gemeente op 10 juli 2024 van initiatiefnemers een email waarin wederom verzocht werd niet tot publicatie van het voornemen tot grondverkoop over te gaan (bijlage 1). Uit deze email bleek de gemeente dat Houten Hus, die tussen de 15 en 20 woningen zou bouwen te Lievingerveld, [persoonlijk]

Op 8 augustus jl. liep de termijn af tot welke belanghebbenden konden ageren tegen de voorgenomen grondverkoop aan de koopstarters, een en ander zoals op 27 juli jl. gepubliceerd. De gemeente ontving naar aanleiding van de publicatie geen bezwaren. Omdat de gemeente – mede aan de hand van de als bijlage 1 bijgevoegde email van 10 juli jl. – een zorgplicht voelde jegens de koopstarters (die immers kwetsbare en onervaren spelers op de woningmarkt zijn) wenste de gemeente de koopstarters voor te lichten over de voorgenomen grondverkoop, de daarmee samenhangende verplichtingen en risico's. Ter voorbereiding op deze voorlichting nodigde de gemeente initiatiefnemers, Houten Hus en makelaar [naam] uit voor een overleg. Omdat de gemeente zich bij nader inzien eerst beter voorgelicht wenste omtrent haar positie in deze, zegde de gemeente dit overleg af. Hierop zond [naam] een email d.d. 14 augustus jl. waarin hij uit eigen beweging informatie verstrekke over de precaire financiële situatie van Houten Hus (bijlage 2). Uit deze email

bleek de gemeente van een zodanig persoonlijk bij Houten Hus, dat Houten Hus niet in staat lijkt te zijn om de met de koopstarters gesloten aanneemovereenkomsten na te komen.

Op 21 augustus jl. vond vervolgens een gesprek plaats tussen vijf betrokken ambtenaren van de gemeente, initiatiefnemers en Houten Hus. In dit gesprek is door naam te kennen gegeven dat persoonlijk

persoonlijk Initiatiefnemers bevestigden dit en gaven aan op welke wijze zij zelf gedupeerd zouden worden indien Houten Hus niet persoonlijk

De gemoederen liepen tijdens deze bespreking hoog op. Uiteindelijk hebben initiatiefnemers het gesprek verlaten en heeft de gemeente het gesprek met Houten Hus voortgezet. Houten Hus is gevraagd of hij richting koopstarters waarborgen kon bieden ter zekerheid van zijn verplichtingen jegens hen. Uit dit gesprek bleek de gemeente ook dat Houten Hus

persoonlijk Houten Hus is te kennen gegeven dat de gemeente in het kader van haar zorgplicht jegens de koopstarters, als zijnde contractspartij van de gemeente, waarborgen verlangt ter zekerheid dat Houten Hus ook daadwerkelijk in staat is om de aanneemovereenkomsten met de koopstarters na te komen. De gemeente gaf aan hier nader onderzoek naar te willen (laten) doen.

De gemeente heeft zich vervolgens over haar positie laten adviseren door een advocaat. Hieruit bleek dat de gemeente subjectieve en objectieve wetenschap heeft van de omstandigheid persoonlijk dat voorzienbaar is dat Houten Hus de met de koopstarters overeengekomen aannemingsovereenkomsten niet kan nakomen. Indien de gemeente met deze wetenschap grondovereenkomsten met de koopstarters zou sluiten, dan zou het voorzienbaar zijn dat de gemeente alsdan onrechtmatig jegens de koopstarters zou handelen indien zij nalaat de koopstarters te waarschuwen voor de voorzienbare wanprestatie van Houten Hus, dan wel indien de gemeente geen nadere maatregelen zou treffen om de gevolgen van de voorzienbare wanprestatie van Houten Hus te ondervangen.

De gemeente werd geadviseerd rekening te houden met de belangen van alle betrokken partijen, derhalve de belangen van de koopstarters, maar ook de belangen van Houten Hus, initiatiefnemers en makelaar naam. Geadviseerd werd om de koopstarters niet rechtstreeks te informeren omtrent de persoonlijk van Houten Hus omdat Houten Hus in theorie nog in staat zou zijn om de aanneemovereenkomsten na te komen of nakoming daarvan te garanderen. Aansprakelijkheidsrisico's voor de gemeente zouden op de loer liggen en voorkomen diende te worden dat de gemeente achteraf het verwijt zou krijgen

persoonlijk

De advocaat adviseerde de gemeente om maatregelen te treffen om de gevolgen van de voorzienbare wanprestatie van Houten Hus jegens de koopstarters te ondervangen. Concreet werd de gemeente geadviseerd om, op basis van de door de raad op 21 oktober 1999

vastgestelde standaardverkoopvoorwaarden voor verkoop van woningbouwkavels, aan de koopstarters de nadere voorwaarde te stellen dat zij met hun aannemer dienen overeen te komen dat een Bouwgarant afbouwgarantie of gelijkwaardige regeling op de aanneemovereenkomst van toepassing is. Wanneer Houten Hus tekort zou schieten in de nakoming van de aanneemovereenkomsten, is immers voorzienbaar dat de koopstarters de in de standaardverkoopvoorwaarden opgenomen bouw- en zelfbewoningsplicht niet zullen kunnen nakomen en het college is op grond van artikel 17 van die standaardvoorwaarden bevoegd om nadere voorwaarden te stellen ter nadere uitvoering van de bouw- en zelfbewoningsplicht.

Naar aanleiding van het advies van de advocaat is Houten Hus vervolgens op 29 augustus jl. bericht dat de gemeente een aanvullende voorwaarde in de koopovereenkomsten met de koopstarters voor de grond wenst overeen te komen, namelijk dat zij met Houten Hus een Bouwgarant Nieuwbouwgarantie regeling of gelijkwaardige regeling dienen overeen te komen (bijlage 3). Naar aanleiding van deze e-mail ontvangt de gemeente diezelfde avond een reactie per e-mail van Houten Hus (bijlage 4) en een reactie per e-mail van makelaar naam (bijlage 5). Daarnaast worden de betrokken ambtenaren 's avonds diverse malen telefonisch en/of via WhatsApp door makelaar naam en initiatiefnemers benaderd en wordt druk uitgeoefend om af te zien van het verlangen van een garantieregeling. Via WhatsApp maakt een initiatiefnemer bekend dat hij de lonen voor het personeel van Houten Hus die maand heeft voorgesloten.

Op 30 augustus jl. vindt vervolgens een bijeenkomst plaats tussen gemeente en koopstarters. Bij deze bijeenkomst is makelaar naam ook aanwezig. Daarnaast is de advocaat van de gemeente aanwezig om eventuele vragen van koopstarters te beantwoorden. Tijdens de bijeenkomst worden de koopstarters voorgelicht over de standaardvoorwaarden van de gemeente en wordt hen te kennen gegeven dat bij deze specifieke grondverkoop door de gemeente als nadere voorwaarde wordt gesteld dat de koopstarters een Bouwgarant afbouwgarantie of gelijkwaardige garantie met hun aannemer dienen overeen te komen, zodat de gemeente een waarborg heeft dat de starterswoningen daadwerkelijk gebouwd worden en de koopstarters hun verplichtingen uit hoofde van de standaardverkoopvoorwaarden kunnen nakomen. Makelaar naam maakt hierop de gemeente diverse (onterechte) verwijten en geeft aan dat Houten Hus aan deze aanvullende voorwaarde niet kan voldoen. De advocaat van de gemeente geeft hierop aan dat de gemeente mogelijk openstaat voor een afwijkende regeling, zolang er maar voldoende zekerheid is dat de woningen ook daadwerkelijk afgebouwd zullen worden. Nadat makelaar naam nieuwe verwijten uit en hem door de gemeente te kennen wordt gegeven dat betreffende bijeenkomst daarvoor niet geschikt is, raken de koopstarters in verwarring en vragen zij de gemeente wat zij nu moeten doen. De advocaat van de gemeente adviseert de koopstarters daarop om zich goed en onafhankelijk te laten adviseren. Op de vraag van de koopstarters door wie of wat zij zich dienen te laten adviseren, geeft de advocaat van de gemeente aan dat zij zich kunnen laten adviseren door een advocaat.

Eveneens op 30 augustus jl. is Houten Hus per e-mail bericht en toegelicht dat de gemeente blijft bij haar voornemen om in de koopovereenkomsten met de koopstarters voor de gemeentegrond de voorwaarde te stellen dat een Bouwgarant garantieregeling of gelijkwaardige regeling met de aannemer overeengekomen dient te worden (bijlage 6).

Initiatiefnemers hebben zich vervolgens rechtstreeks tot het college gewend. Naar aanleiding hiervan heeft het college zich mondeling en schriftelijk laten voorlichten door de advocaat van de gemeente (bijlage 7). Het college heeft vervolgens opnieuw een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen gemaakt, daaronder begrepen de belangen van de koopstarters, Houten Hus, initiatiefnemers en makelaar naam. Daarbij is voor de gemeente van doorslaggevend belang geweest dat een mogelijk onrechtmatig handelen door de gemeente voorkomen dient te worden en dat voorkomen dient te worden dat de koopstarters ernstige financiële schade zullen lijden. Het college heeft dan ook besloten om vast te houden aan de voorwaarde dat de koopstarters in dit specifieke geval met hun aannemer een Bouwgarant afbouwgarantie of minimaal gelijkwaardige garantieregeling dienen overeen te komen.

Bijlagen:

- 1 E-mail namens initiatiefnemers d.d. 10 juli 2024;
- 2 E-mail Hout en Hus d.d. 14 augustus 2024;
- 3 E-mail gemeente d.d. 29 augustus 2024;
- 4 E-mail Houten Hus d.d. 29 augustus 2024;
- 5 E-mail makelaar naam d.d. 29 augustus 2024;
- 6 E-mail gemeente d.d. 30 augustus 2024;
- 7 Brief advocaat met advies aan college d.d. 4 september 2024.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Midden-Drenthe,

de secretaris,

de burgemeester